



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 maja 2011 r.

Nr 49

TREŚĆ:

Poz:

UCHWAŁY RAD MIAST

- 1137 – nr VI/92/11 z dnia 23 marca 2011 r. Rady Miasta Gdyni w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej..... 5965
- 1138 – nr VII/35/2011 z dnia 23 lutego 2011 r. Rady Miejskiej Władysławowa w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Władysławowa 6039
- 1139 – nr VII/36/2011 z dnia 23 lutego 2011 r. Rady Miejskiej Władysławowa w sprawie określenia wymagań, jakie powinien spełniać przedsiębiorca ubiegający się o uzyskanie zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości, opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych..... 6041

UCHWAŁY SEJMIKU WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

- 1140 – nr 91/V/11 z dnia 28 lutego 2011 r. Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie przyjęcia Programu Opieki nad Zabytkami Województwa Pomorskiego na lata 2011-2014..... 6043

1137

**UCHWAŁA Nr VI/92/11
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 marca 2011 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami²⁾) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) Rada Miasta Gdyni uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gdyni nr XVII/400/08 z 27 lutego 2008 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej oznaczony numerem ewidencyjnym 1104 obejmujący obszar o powierzchni 45,07 ha, którego granice przebiegają:

- od północy – wzdłuż ul. 10 Lutego, obejmując plac przed dworcem Szybkiej Kolei Miejskiej wraz z przyległym fragmentem ul. Dworcowej,
 - od wschodu – wzdłuż ul. Świętojańskiej, obejmując Węzeł Św. Maksymiliana,
 - od zachodu – wzdłuż linii kolejowej (odcinek Gdańsk – Gdynia),
- zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 71 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi numerami dwucyfrowymi od 01 do 71 oraz przeznaczenie terenów od 01 do 69 oznaczone symbolami literowymi lub literowo-cyfrowymi zgodnie z poniższą klasyfikacją:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej:

a) MW3 – Zabudowa wielorodzinna

W parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulic publicznych dopuszcza się lokalizację wydzielonych lokali użytkowych dla usług stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej i niezakłócających jej.

2) Tereny zabudowy usługowej:

a) U – Zabudowa usługowa

Wszelkie rodzaje usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych, których funkcjonowanie na danym terenie jest zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w danej karcie terenu. Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² dopuszczane są jedynie na terenach oznaczonych dodatkowo symbolem UC.

b) UC – Tereny dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

c) UK – Usługi kultury

d) UO – Usługi oświaty i wychowania

e) UN – Usługi nauki

f) UZ – Usługi zdrowia

g) US – Usługi sportu i rekreacji

3) Tereny zieleni:

a) ZP – Zieleń urzędzona

4) Tereny komunikacji:

a) KD-G j/p – Drogi i ulice publiczne główne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

b) KD-Z j/p – Drogi i ulice publiczne zbiorcze (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

c) KD-L j/p – Drogi i ulice publiczne lokalne (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

d) KD-D j/p – Drogi i ulice publiczne dojazdowe (j – liczba jezdni, p – liczba pasów ruchu)

e) KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo-jezdne i rowerowe

f) KS – Tereny urządzeń komunikacji samochodowej.

2. Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nieakceptowane naruszenie przestrzeni półprywatnych (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócenie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkalnego itp., a ich lokalizacja uzyskała zgodę współwłaścicieli nieruchomości.

3. Funkcja wyłączona jest to użytkowanie niepożądane na

danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi i mimo, że mieści się w opisanym w ust. 1 ogólnym zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, to na danym terenie nie jest dopuszczone.

4. Funkcja adaptowana jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym w ust. 1 zakresie użytkowań określającym przeznaczenie terenów, które plan utrzymuje, uznając za zgodne z planem i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem danego terenu.

5. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy, dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte są w kartach odpowiednich terenów w § 13.

6. Zakres użytkowań dopuszczonych na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, ograniczony jest zapisami (określającymi funkcje wyłączone i adaptowane), zawartymi w karcie danego terenu w § 13.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru objętego planem:

1) ochrona dziedzictwa kulturowego – kształtowanie struktury przestrzennej zabudowy terenu uwzględniające istniejącą tkankę miejską wykształconą w okresie międzywojennym poprzez ograniczenie gabarytów nowej zabudowy oraz nakaz nawiązania do zabudowy historycznej w otoczeniu;

2) ochrona walorów krajobrazowych i widokowych poprzez ograniczenie wysokości zabudowy oraz kształtowanie niezabudowanej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;

3) uzyskanie śródmiejskiego zespołu usługowo – mieszkaniowego, ze znacznym udziałem ogólnodostępnych funkcji publicznych, stanowiących istotny element programu usługowego w strefie szczególnej aktywności publicznej miasta;

4) kształtowanie przestrzeni publicznych, w szczególności urbanistycznych wewnątrz placów i ulic, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty i tereny prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

2. Szczegółowe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) obszar objęty planem stanowi część historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni utworzonego przez sieć ulic, układ parcelacyjny i zabudowę – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1815 decyzją PWKZ.R.4190-14/2257-2/2007 Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 21 września 2007 r. (obowiązują

- przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- 2) ustala się następujące zasady ochrony historycznego zespołu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów deprecjonujących otoczenie zespołu zabytkowego (dotyczy nowych obiektów lub rozbudowy/nadbudowy obiektów istniejących);
 - b) nową zabudowę należy dostosować skalą do istniejącej zabudowy sąsiedniej, wymagane jest nawiązanie wysokością budynków projektowanych w zwartych pierzejach zabudowy, do poziomu gzymsu, atyki budynków istniejących – wyjątki od tej zasady dopuszczone są w przypadku, gdy wysokość istniejącego, sąsiedniego budynku odbiega o więcej niż 1 kondygnację od dopuszczalnej wysokości w danej pierzei zabudowy, ustalonej w karcie terenu; w projekcie budowlanym należy przedstawić zamierzenie inwestycyjne w rozwinięciu pierzei ulicy;
 - c) ochrona jednorodnej formy architektonicznej budynków tworzących zespół zabudowy; dla projektowanej zabudowy, dopuszczonej zgodnie z ustaleniami zawartymi w kartach terenów, ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - d) ustala się zachowanie historycznego charakteru nawierzchni na ul. 10 Lutego (istniejących pasów kamiennego bruku i krawężników); w przypadku remontu lub przebudowy ulicy, dopuszcza się przełożenie nawierzchni, wymianę technicznie zużytych elementów i korektę obrysu, pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
 - e) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych oraz badań konserwatorskich i architektonicznych, a także podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu historycznego zespołu urbanistycznego, dokonywanie podziałów nieruchomości, zmiany zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja obiektów tymczasowych, niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
 - 3) na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków (obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami):
 - a) spółdzielczy blok mieszkalny/dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK, ul. 3 Maja 27-31/S. Batorego 26 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 890 z dnia 21. 10. 1983 r., Nr w rejestrze 1036);
 - b) budynek mieszkalny wielorodzinny/kamienica Orłowskich, ul. Świętojańska 68 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 872 z dnia 30. 03. 1983 r., Nr w rejestrze 1022);
 - c) kamienica przy ul. Świętojańskiej 122, wraz z działką o nr geodezyjnym 100, (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1270 z dnia 29.03.2006 r., Nr w rejestrze 1782);
 - d) kamienica przy ul. A. Abrahama 28 wraz z działką o nr ewidencyjnym 37 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A-1845 z dnia 12.03.2009 r.);
 - 4) ustala się ochronę konserwatorską obiektów historycznych w podziale na trzy grupy obiektów wg poniższych zasad:
 - a) grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych obejmująca:
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków wymienione w pkt 3,
 - budynki historyczne o wysokich, wyróżniających się walorach architektonicznych (indywidualnej formie budowlanej, niepowtarzalnym detalu itp.); obiekty autentyczne, w których ewentualne współczesne przekształcenia są nieznaczące:
 - i) kamienica mieszkalna, ul. 10 Lutego 29,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 5,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 27,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 35/35A,
 - v) budynek użyteczności publicznej, dawny hotel Pętkowskiego, ul. 10 Lutego 39/39A,
 - vi) kamienica Krauzego, ul. A. Abrahama 25,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 37,
 - viii) kamienica Gliszczyńskiego, ul. A. Abrahama 41/Armii Krajowej 32,
 - ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 32,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 36,
 - xi) kamienica Paged, ul. Świętojańska 44/Armii Krajowej 21,
 - xii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 54,
 - xiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 56,
 - xiv) kamienica Wiczorkowskiej, ul. Świętojańska 78a/J. Kilińskiego 12,
 - xv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 82,
 - xvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 84,
 - xvii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 98,
 - xviii) kamienica mieszkalno – usługowa, al. Marszałka J. Piłsudskiego 56,
 - xix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 49,
 - xx) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 53;
 - b) grupa B – obiekty o walorach kulturowych obejmująca:
 - budynki historyczne o charakterystycznej i tradycyjnej formie architektonicznej, niewyróżniające się szczególnymi cechami indywidualnymi, lecz wartościowe w skali zespołu; niektóre z nich uległy współczesnym przekształceniom, zachowując jednak czytelną historyczną formę:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 7/A. Abrahama 24,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 21,

- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 23,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 25,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 29A,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 33,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 37,
 - viii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 23,
 - ix) ix kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 26,
 - x) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 27,
 - xi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 29,
 - xii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 39,
 - xiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 45,
 - xiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 49,
 - xv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 71,
 - xvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 83,
 - xvii) ośrodek zdrowia, ul. Armii Krajowej 44,
 - xviii) kościół NSPJ, ul. Armii Krajowej 46,
 - xix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 38,
 - xx) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 40,
 - xxi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 42/Armii Krajowej 28,
 - xxii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 46,
 - xxiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 48,
 - xxiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 50,
 - xxv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 52,
 - xxvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 60,
 - xxvii) xxvii kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 62,
 - xxviii) xxviii kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 64,
 - xxix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 66,
 - xxx) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 74,
 - xxxi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 76,
 - xxxii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 78,
 - xxxiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 86,
 - xxxiv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 88,
 - xxxv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 90,
 - xxxvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 96,
 - xxxvii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 100,
 - xxxviii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 104,
 - xxxix) xxxix kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 104A,
 - xl) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 108,
 - xli) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 114,
 - xlii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 116,
 - xliiii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 118,
 - xliv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 120,
 - xlv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 126,
 - xlvi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 130/132,
 - xlvii) budynek biurowo – usługowy, ul. Władysława IV 59,
 - xlviii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 61;
- c) grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń obejmująca:
— budynki historyczne o walorach kulturowych możliwe do przekształceń:
- i) budynek dawnego kina Atlantic, ul. 3 Maja 28/32,
 - ii) dom mieszkalny, ul. 10 Lutego 9,
 - iii) willa „Janusz”, ul. Świętojańska 128,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 134,
 - v) budynek przedszkola, ul. Władysława IV 52,
 - vi) budynek przedszkola, ul. Władysława IV 56,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 57;
- d) dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj. zachowanie w niezmienionej postaci bryły, elewacji oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;
- e) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji;
- f) dla obiektów grupy B obowiązuje ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego budynku tj. sposobu ukształtowania bryły, rodzaju i kształtu dachu, zasad kompozycji elewacji, rozmieszczenia, proporcji i kształtu stolarki; w uzasadnionych przypadkach ochronie podlegają także elementy wykończenia zewnętrznego obiektu, w tym użyte materiały i technologie mające wpływ na jego wygląd i wyraz architektoniczny;
- g) w przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań;
- h) w razie ingerencji w strukturę budynków grupy C lub ich całkowitej rozbiórki należy je udokumentować oraz zachować wartościowe elementy – w

- uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- i) ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do obiektów historycznych.
2. Ustala się strefę ochrony archeologicznej obejmującą potwierdzone (częściowo rozpoznane) miejsce lokalizacji cmentarzyska płaskiego/grobów skrzynkowych ze wczesnej epoki żelaza, oznaczoną na rysunku planu. W strefie ochrony archeologicznej prace ziemne mogące naruszyć lub zniszczyć struktury podziemne (warstwy kulturowe) należy poprzedzić przeprowadzeniem badań archeologicznych. Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych ustala właściwy konserwator zabytków w drodze decyzji.
3. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 6

1. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) miejskie tereny publiczne na obszarze objętym planem obejmują:
 - a) ulice i place miejskie, spośród których najważniejsze znaczenie dla identyfikacji i tożsamości śródmieścia Gdyni mają ulice 10 Lutego i Świętojańska;
 - b) przejścia publiczne (na terenach należących do miasta) w obrębie kwartałów zabudowy;
 - c) tereny miejskiej zieleni urządzonej;
 - 2) na obszarze objętym planem ustala się następujący, uzupełniający układ terenów ogólnodostępnych, oznaczony odpowiednio na rysunku planu:
 - a) plac ogólnodostępny na terenach 06 UC,U, 15 UC,U/MW3 i 17 UC,U/MW3;
 - b) ogólnodostępne przejścia w obrębie kwartałów zabudowy;
 - 3) ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych (zasady dotyczą elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od form własności tych terenów oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi):
 - a) kompozycję przestrzeni wzdłuż osi kompozycyjnych/widokowych oznaczonych na rysunku planu, w tym zieleni urządzonej i obiekty małej architektury, należy kształtować w sposób podkreślający osiowość zagospodarowania;
 - b) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, w tym możliwość organizacji imprez plenerowych;
 - c) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować projekty indywidualne urządzeń, obiektów małej architektury i zieleni dla uzyskania niepowtarzalnych cech przestrzeni i tożsamości śródmieścia Gdyni; w elementach małej architektury i elewacjach budynków należy stosować materiały i rozwiązania o wysokim standardzie jakościowym i technologicznym;
 - d) w liniach rozgraniczających ulic i placów miejskich dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, lokalizowanie kiosków z prasą lub kwiatami, wiat przystankowych, wyjść z parkingów podziemnych, automatów telefonicznych, słupów ogłoszeniowych i innych tradycyjnych stałych elementów wyposażenia przestrzeni publicznych, przy zachowaniu wymagań określonych w pkt 2 lit. c; forma i lokalizacja kiosków oraz elementów wyposażenia przestrzeni publicznych powinna być zgodna z przyjętymi w tym zakresie zasadami dla terenu śródmieścia Gdyni oraz z przyjętym systemem informacji miejskiej;
 - e) dopuszcza się, za zgodą zarządcy drogi, realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów określonych w kartach terenów; wymagane jest zachowanie szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m oraz zachowanie wymagań określonych w pkt 3 lit. c;
 - f) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych – usługowych, gastronomii i handlu (niemymagających uzyskania pozwolenia na budowę) stanowiących uzupełnienie organizowanych imprez okolicznościowych i sezonowych; obiekty sezonowe, muszą prezentować wysokie walory przestrzenne i estetyczne, powinny mieć charakter lekkiej architektury realizowanej z zastosowaniem materiałów wysokiej jakości;
 - g) wyklucza się lokalizację wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp. w liniach rozgraniczających ulic i placów, jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń jako wbudowanych lub podziemnych; zakazuje się lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych wpływających negatywnie na estetyczny wygląd elewacji budynków;
 - h) nie dopuszcza się realizacji schodów zewnętrznych lub pochylni z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów. Wyjątki od tej zasady dopuszcza się jedynie w istniejących, przebudowywanych bądź modernizowanych budynkach, za zgodą zarządcy drogi oraz przy zachowaniu szerokości użytkowej chodnika nie mniejszej niż 2 m, dla:
 - pojedynczych stopni lub spoczników wejściowych wysuniętych przed linię zabudowy do 0,5 m,
 - schodów wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, wzdłuż ulic wymienionych w kartach terenów,
 - pochylni dla osób niepełnosprawnych, realizowanych w sposób jak najmniej ingerujący w przestrzeń publiczną,
 - w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
 - i) w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1) lub w budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) realizacja schodów/pochylni wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
 - j) dopuszcza się adaptację istniejących schodów zewnętrznych, pochylni i witryn sklepowych zrealizowanych z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic i placów; dopuszczenie powyższe nie dotyczy elementów zabudowy i zagospodarowania tere-

- nu zrealizowanych bez wymaganych pozwoleń i uzgodnień – w przypadkach legalizacji samowoli budowlanej, za zgodne z zapisami planu można uznać jedynie elementy zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszczone w pkt 2 lit. h;
- k) zagospodarowanie terenów publicznych i ogólnodostępnych powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji, której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju;
- l) projekty zabudowy i zagospodarowania terenów 09 U/MW3, 15 UC,U/MW3, 17 UC,U/MW3, 37 U/KS w tym propozycje ewentualnego podziału geodezyjnego tych terenów, należy wyłonić w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; w składach sądów konkursowych należy przewidzieć udział przedstawicieli Gminy Gdynia – wytypowanych przez Gminę; założenia przestrzenne konkursów dla zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określają zapisy niniejszego planu miejscowego – z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań architektonicznych i kolorystycznych; wyłonione projekty muszą uwzględniać uwarunkowania krajobrazu i otoczenia oraz w przypadku terenu 09 U/MW3 uzyskać akceptację właściwych służb ochrony zabytków (zgodnie z przepisami, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 1);
- m) działania inwestycyjne na najważniejszych miejskich terenach publicznych śródmieścia Gdyni, obejmujących ciąg ulic 10 Lutego i Świętojańskiej (tereny: 41 ZP,KD-X, 44 KD-Z 1/4 / 1/2, 47 KD-Z 1/2) powinny być realizowane w oparciu o projekty zabudowy i zagospodarowania terenów wyłonione w drodze konkursów architektoniczno - urbanistycznych, przeprowadzonych z zachowaniem zasad rekomendowanych przez SARP lub właściwe izby zawodowe; wymóg ten nie dotyczy doraźnych działań remontowych lub porządkujących istniejące zagospodarowanie polegających na uzupełnieniu lub wymianie urządzeń technicznych, nawierzchni, zieleni, elementów małej architektury, instalacji masztów flagowych itp.;
- n) w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych w tym:
- stosując rozwiązania wspomagające ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - stosując elementy orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących np. płytki fakturowe na ciągach pieszych wykorzystujące różnice faktury dla orientacji przestrzennej, plany, markiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.
2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania szyldów oraz reklam na budynkach i reklam wolno stojących, odpowiadające przeznaczeniu poszczególnych terenów:
- 1) zasady ogólne:
 - a) kształt i wielkość szyldów i reklam oraz miejsce ich umieszczenia na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku; przy czym za szyld uważa się jednostronny, płaski znak zawierający wyłącznie logo firmowe lub informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności, dacie założenia firmy;
 - b) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być tej samej wielkości i winny być zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
 - c) szyld nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica budynku;
 - d) zewnętrzna krawędź reklamy na budynku nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku. W przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,40 m nad poziomem terenu znajdującego się pod reklamą;
 - e) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam; wyklucza się stosowanie szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD;
 - f) umieszczenie reklamy w obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków (§ 5 ust. 1 pkt 1) lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków; wniosek o lokalizację reklamy lub szyldu na budynku musi zawierać rysunki projektowe pokazujące formę reklamy/szyldu oraz jej umieszczenie na tle całej elewacji budynku, w określonej skali, z wymiarami ogólnymi i sposobem zamocowania;
 - g) na budynkach objętych ochroną konserwatorską (§ 5 ust. 1 pkt 3 i 4) dopuszczone są jedynie szyldy i reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością, przy czym na budynkach wpisanych do rejestru zabytków dopuszcza się reklamy jedynie w ich pierwotnej lokalizacji i w zbliżonej do pierwotnej formie;
 - h) reklamy i znaki graficzne umieszczone na markizach, namiotach i parasolach nie będą uznawane za szyldy i reklamy pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - 2) zasady szczegółowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej:
 - dopuszcza się lokalizację reklam na budynkach w pasie kondygnacji przeznaczonej na usługi (poniżej linii parapetów okien pierwszego piętra mieszkaniowego nad kondygnacją usługową) oraz na ścianach szczytowych pozbawionych okien, oraz nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji, przy czym ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych,
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością oraz masztów flagowych o wysokości masztu do 6,00 m, służących jako nośnik flagi,

- nośniki reklamowe, których jeden z wymiarów przekracza 2,0 m powinny być indywidualnie zaprojektowane w dostosowaniu do charakteru i architektury budynku;
 - b) tereny komunikacji:
 - drogi, ulice, parkingi, ciągi piesze – reklamy dopuszcza się jedynie w miejscach i formach przewidzianych w przyjętym dla obszaru śródmieścia Gdyni systemie aranżacji/wyposażenia przestrzeni publicznych i systemie informacji miejskiej;
 - c) tereny zieleni:
 - nie dopuszcza się lokalizacji reklam na terenach zieleni.
3. Ulice, place, skwery oraz wskazane w planie przejścia w obrębie kwartałów zabudowy powinny zachować ogólnodostępny, publiczny charakter. Nie dopuszcza się wygradzania tych terenów.
 4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze objętym planem, zawarto w kartach tych terenów w § 13.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów określono w kartach terenów w § 13.
2. Ustala się poniższe zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy:
 - 1) zagospodarowanie działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placyków gospodarczych i miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej w ilości min. 2 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań; projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać wszystkie niezbędne elementy powyższego programu;
 - 2) możliwość realizacji nowej zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy ograniczona jest nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wewnątrz kwartałów zabudowy nie dotyczą:
 - a) parterowych budynków usługowych i technicznych o wysokości do 4,5 m, jeżeli ich realizacja nie spowoduje ograniczenia możliwości realizacji programu, o którym mowa w pkt 1;
 - b) realizacji konstrukcji dobudowanych dźwigów osobowych lub klatek schodowych, pod warunkiem odsunięcia ich od granicy działki sąsiedniej na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości wysunięcia poza tylną nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 4) program parkingowy w obrębie kwartałów zabudowy powinien być realizowany w formie: parkingów podziemnych, budynków parkingowych wielokondygnacyjnych i/lub parkingów w poziomie terenu, wyklucza się realizację boksów garażowych; dopuszcza się przekrycie całości lub części wewnątrz kwartałów zabudowy na poziomie stropu nad parterem oraz urządzenie na powstałej w ten sposób platformie terenów wypoczynku, w tym miejsc zabaw dla dzieci i zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej na podłożu zapewniającym jej naturalną vegetację – program

- parkingowy, jak również dojazdy do zaplecza parterów usługowych, należy wówczas zapewnić poniżej poziomu przekrycia;
- 5) należy zapewnić obsługę komunikacyjną obiektów i działek położonych wewnątrz kwartałów zabudowy poprzez zachowanie istniejących wjazdów bramowych i przejazdów wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu; na rysunku planu wskazano również orientacyjnie proponowane lokalizacje nowych wjazdów bramowych; dopuszcza się inną organizację wjazdów i ruchu wewnątrz kwartałów zabudowy pod warunkiem zapewnienia niezbędnych dojazdów i dojazdów, w tym dojazdów przeciwpożarowych i dojazdów dla służb techniczno-eksploatacyjnych;
- 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie, w tym łączne obliczanie określonych planem wskaźników urbanistycznych, dla zamierzeń inwestycyjnych obejmujących kilka działek budowlanych, części lub całe kwartały zabudowy, mających na celu realizację programu, o którym mowa w pkt 1 – pod warunkiem opracowania projektu zagospodarowania terenu dla całego zamierzenia inwestycyjnego (budowlanego) oraz wspólnej jego realizacji. Na rysunku planu oznaczono orientacyjnie podział terenów (kwartałów zabudowy) na części, dla których uzasadnione i proponowane jest wspólne bilansowanie programu.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, przewidzianego do realizacji zadań ochrony ze względu na położenie na zbiornikach wód podziemnych. Granice obszaru ochronnego określa decyzja Ministra Środowiska nr DG kdh/BJ/489-6273/2000 z dn. 08.06.2000 r. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, narażonej brakiem naturalnej izolacji użytkowego zwierciadła wody, na pionową migrację zanieczyszczeń;
 - 2) na części obszaru objętego planem położonej wzdłuż terenów kolejowych występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania wynikające z sąsiedztwa obszaru kolejowego (obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym);
 - 3) na części obszaru objętego planem, wzdłuż ulic: 10 Lutego, Armii Krajowej, Świętojańskiej, Władysława IV, 3 Maja, Dworcowej, Podjazd, A. Abrahama, S. Batorego, Obrońców Wybrzeża, Żwirki i Wigury, J. Kilińskiego, r. Traugutta oraz wzdłuż terenów kolejowych występuje oddziaływanie hałasu komunikacyjnego i przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców (LDWN 65 dB, LN 55 dB);
W wypadku lokalizowania pomieszczeń chronionych przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony w/w ulic, należy zastosować odpo-

wiednie zabezpieczenia przeciwhałasowe w ramach inwestycji (np. zastosować stolarkę dźwiękoszczelną i systemy klimatyzacyjne, ekrany akustyczne, zieleń izolacyjną itp.);

- 4) na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1997 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Na rysunku planu pokazano granice terenów zamkniętych i propozycje przeznaczenia części z nich na inne funkcje. Zapisy dotyczące terenów zamkniętych (w tym propozycje przeznaczenia części ich na inne funkcje) nie stanowią ustaleń planu.
2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, jeżeli takie występują, określono w kartach terenów w § 13.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na obszarze objętym planem określono w kartach poszczególnych terenów w § 13.

§ 10

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem powiązany jest z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące ulice: Władysława IV, Świętojańską, 10 Lutego, 3 Maja (ulice zbiorcze) oraz planowane: przedłużenie ulic Władysława IV i 3 Maja oraz ul. Nową Węglową (ulice zbiorcze);
- 2) realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa się w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej;
- 3) inwestycje drogowe na obszarze objętym planem:
 - a) przebudowa układu drogowego w rejonie przystanku SKM Wzg. Św. Maksymiliana - ulic: Droga Gdynska, Władysława IV, Świętojańska, al. Marszałka J. Piłsudskiego oraz budowa tunelu dla pieszych;
 - b) przebudowa (modernizacja) ul. 10 Lutego;
 - c) przebudowa skrzyżowania ulic: Dworcowa, Podjazd i 10 Lutego;
 - d) budowa parkingu strategicznego w rejonie przystanku SKM Wzg. Św. Maksymiliana;
 - e) budowa ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkingów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych;
 - f) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
- 4) inwestycje drogowe w bezpośrednim sąsiedztwie mające wpływ na funkcjonowanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem:
 - a) przebudowa układu drogowego, budowa tunelu łączącego ul. Władysława IV z Drogą Gdynską;
 - b) przebudowa pl. Konstytucji i układu drogowego w rejonie węzła integracyjnego Gdynia Główna Osobowa;
 - c) rozbudowa ul. Władysława IV w kierunku północnym – do ul. Nowej Węglowej;

- d) rozbudowa ul. 3 Maja w kierunku północnym – do ul. Nowej Węglowej;

- 5) wskaźniki parkingowe do obliczania wymaganej liczby miejsc postojowych:

- a) dla nowoprojektowanej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c i lit. f:

- 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 20% miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne,
- 1-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 1-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
- 1-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;

- b) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. d i lit. f:

- min. 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – nie ustala się,
- w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. a;

- c) dla nowoprojektowanej zabudowy na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:

- 1-1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie, w tym min. 20% miejsc postojowych powinno być urządzonych jako ogólnodostępne;
- 0-3 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- 0-2 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej biur,
- 0-2 miejsc postojowych na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;

- d) w przypadku rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy zabudowy istniejącej, objętej ochroną konserwatorską lub położonej na obszarze historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków:

- min. 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie lub utrzymanie istniejącej liczby miejsc postojowych w przypadku gdy rozbudowa, nadbudowa lub przebudowa nie powoduje wzrostu liczby mieszkań,
- dla usług – nie ustala się,
- w przypadku, gdy dodatkowa nowoprojektowana powierzchnia całkowita przekracza istniejącą powierzchnię całkowitą budynku, należy stosować wskaźniki określone w pkt 5 lit. c;

- e) przy obliczaniu wymaganej/dopuszczalnej liczby miejsc postojowych określonej w pkt 5 lit. a, b, c lub d należy uwzględniać łącznie istniejące i nowoprojektowane części budynku;

- f) w obrębie terenów 01 U,KS, 15 UC,U/MW3, 17 UC,U/MW3 i 37 U/KS ustala się obowiązek realizacji całodobowych parkingów ogólnodostępnych o następującej liczbie miejsc - ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowo-mieszkaniowego planowanego na danym terenie:
 - na terenie 01 U,KS – min. 150 miejsc postojowych,

- na terenie 15 UC,U/MW3 – min. 150 miejsc postojowych,
- na terenie 17 UC,U/MW3 – min. 100 miejsc postojowych,
- na terenie 37 U/KS – min. 100 miejsc postojowych;
- g) łączna liczba miejsc postojowych na terenach 01 U,KS, 15 UC,U/MW3, 17 UC,U/MW3 i 37 U/KS (obejmująca miejsca wynikające ze wskaźników parkingowych, o których mowa w pkt 5 lit. a, oraz dodatkowe miejsca ogólnodostępne, o których mowa w pkt 5 lit. f), nie może przekroczyć:
 - na terenie 01 U,KS – 250 miejsc postojowych,
 - na terenie 15 UC,U/MW3 – 450 miejsc postojowych,
 - na terenie 17 UC,U/MW3 – 450 miejsc postojowych,
 - na terenie 37 U/KS – 500 miejsc postojowych;
- 6) dopuszcza się wspólne bilansowanie potrzeb i wspólną realizację wymaganego programu parkingowego w formie parkingów zbiorczych, obsługujących nieruchomości w obrębie całych kwartałów bądź ich części - na rysunku planu oznaczono proponowane części kwartałów, dla których zasadne jest wspólne rozwiązywanie problemów parkingowych;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej terenów określono w kartach terenów w § 13.
- 2. Zasady obsługi oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych:
 - a) ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg i placów – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej niezbędnej przebudowie;
 - b) ścieki deszczowe z nowych terenów inwestycyjnych na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku większej ilości odprowadzanych ścieków deszczowych poprzez zbiorniki retencyjne;
 - c) wody opadowe z dachów mogą być rozsączone do gruntu w granicach własnej działki lub retencjonowane do późniejszego wykorzystania;
 - 4) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej:
 - a) w obszarze planu przewiduje się realizację podziemnych linii kablowych 110 kV – do planowanej stacji GPZ 110/15 kV w rejonie ulic Hryniewickiego/Śledziowej – poza granicami planu;
 - b) stacje transformatorowe:
 - istniejące – oznaczone symbolem E na rysunku planu – ostateczna liczba, szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowych mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej,
 - nowoprojektowane – ustala się realizację w budowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektroenergetyczną projektowanych obiektów budowlanych; ostateczną liczbę, szczegółową lokalizację oraz typ stacji transformatorowych należy uzgodnić z gestorem sieci elektroenergetycznej;
 - 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej n.c. i ś.c.;
 - 6) ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłej lub z innych nieemisyjnych źródeł ciepła:
 - a) przez obszar objęty planem przebiegają istniejące i planowane kolektory dosyłowe sieci ciepłej; w strefie o szerokości 2,0 m od zewnętrznej krawędzi kolektora zakazuje się wznoszenia budynków, sadzenia drzew i podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości ciepłociągu – wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie należy uzgodnić z gestorem sieci; dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegu kolektorów – zmiana ich lokalizacji będzie się wiązała ze zmianą wskazanych informacyjnie na rysunku planu granic strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania terenu od obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszcza się niskoemisyjne źródła ciepła pod warunkiem, że inwestor przedłoży analizę techniczno-ekonomiczną, uzasadniającą racjonalność wprowadzenia danego źródła ciepła;
 - 7) telekomunikacja – z sieci telekomunikacyjnej; dopuszcza się lokalizowanie stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków nie niższych niż 6 kondygnacji lub 20,0 m; lokalizacja stacji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków lub na budynkach objętych ochroną konserwatorską wymaga zastosowania rozwiązań jak najmniej ingerujących w wygląd obiektu lub zespołu zabytkowego w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5 ust. 1); przy ocenie oddziaływania na środowisko projektowanych stacji bazowych należy uwzględnić oprócz istniejącej zabudowy także przewidziane w planie lokalizacje nowej zabudowy – zgodnie z parametrami określonymi w planie;
 - 8) gospodarka odpadami: usuwanie odpadów – selekcyjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzyskiwania:
 - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić miejsca do ustawiania minimum jednego zestawu do gromadzenia odpadów w sposób selektywny – trzykomorowego o pojemności 1 m³ na każde 120 mieszkań;
 - b) na terenach usług zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
 - 9) inne zasady:
 - a) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo – jezdnych, pieszych, pieszo – rowerowych lub wydzielonych pasów technicznych, równoległe do linii rozgraniczających, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia w przyszłości innych elementów sieci; odstępstwa od tej zasady dopuszczalne są w szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy brak jest technicznych możliwości jej spełnienia.

§ 11

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów położonych na obszarze objętym planem zawarto w kartach terenów, których dotyczą ustalenia w § 13.

§ 12

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;
- 2) „dopuszczalnej wysokości zabudowy” – należy przez to

- rozumieć dopuszczalny, zewnętrzny, pionowy gabaryt projektowanych budynków, przy czym:
- a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki, od naturalnej rzędnej terenu znajdującego się poniżej; za naturalną rzędną terenu przyjmuje się rzędną terenu wynikającą z wartości określonych na mapie sytuacyjno-wysokościowej, na której został sporządzony rysunek niniejszego planu miejscowego; budynek nie może przekraczać dopuszczalnej wysokości w żadnym miejscu swojego rzutu;
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanego budynku;
 - c) spełnienie wymagań dotyczących dopuszczalnej wysokości zabudowy należy wykazać w projekcie budowlanym pokazując na przekrojach wyjściowe, naturalne ukształtowanie terenu - wynikające z naturalnych rzędnych, o których mowa powyżej;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°; wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką;
 - 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ustawienia frontowej ściany projektowanego budynku, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
 - c) dopuszcza się odstępianie od obowiązującej linii zabudowy, stanowiące cofnięcie ściany budynku (np. w formie podcieni, loggii, tarasów) na maksymalnie 25% powierzchni elewacji oraz w innych, określonych w kartach terenów sytuacjach;
 - 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania nie stanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych) oraz okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,0 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii w sytuacjach określonych w karcie terenu;
 - 6) „zabudowie pierzejowej” – należy przez to rozumieć zabudowę zwartą, tworzącą pierzeję ulicy lub placu (budynki usytuowane wzdłuż obowiązujących lub w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wypełniają całą szerokość działki od strony ulicy lub placu), przy czym dopuszcza się realizację niezbędnych przejść lub przejazdów bramowych;
 - 7) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu (do powierzchni zabudowy nie zalicza się powierzchni podziemnej części budynku, jeżeli znajduje się ona całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu);
 - 8) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
 - 9) „wymaganiach parkingowych” – należy przez to rozumieć wymaganą minimalną liczbę miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej lub w inny, określony w karcie terenu sposób;
 - 10) „stawce procentowej” – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę wnoszoną na rzecz gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- § 13
1. KARTA TERENU O NUMERZE 01
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 0,53 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U,KS – ZABUDOWA USŁUGOWA, TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy z usługami
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów;
 - b) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) budynek użyteczności publicznej, dawny hotel Pętkowskiego ul. 10 Lutego 39/39A;
 - c) dopuszcza się ingerencję w zabytkową strukturę w/w budynku w celu realizacji łącznika z nowo-projektowaną zabudową.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 1,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji nadziemnych i do 21,0 m, z zastrzeżeniem, że od strony ul. 10 Lutego i wewnątrz kwartału

- zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 12,0 m,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy 10 Lutego; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic: S. Batorego, Podjazd i al. 17 Grudnia;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską lub które sąsiadują z obiektami objętymi ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU** – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 52 KD-D 1/2 – S. Batorego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; na terenie 01 U,KS ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych, ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 01 U,KS nie może przekroczyć 250;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 2. KARTA TERENU O NUMERZE 02 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy 10 Lutego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 35/35A,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 37.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:

- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy 10 Lutego;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 52 KD-D 1/2 – S. Batorego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
3. KARTA TERENU O NUMERZE 03
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA - 0,59 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U – ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) adaptacja istniejącej funkcji mieszkaniowej (za budynkiem dawnego kina Atlantic).
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 33,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) budynek dawnego kina Atlantic, ul. 3 Maja 28/32.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 12,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, przy czym na działce przy ul. 3 Maja 28 (działka dawnego kina Atlantic) dopuszcza się zabudowę niższą – do 21,0 m,
 - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do wysokości budynków sąsiednich,
 - na działce narożnej położonej przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i ul. S. Batorego dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 28,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia,
 - w narożniku przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i ul. S. Batorego dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokość do 30,0 m, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 26,0 m,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie, form dachów dominant architektonicznych nie określa się;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,

- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: 10 Lutego i 3 Maja; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy S. Batorego;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 52 KD-D 1/2 – S. Batorego, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla działek nr 81, 969/84 i 511/80 KM 53 - 30%; dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
4. KARTA TERENU O NUMERZE 04
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłoby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 10 Lutego, 3 Maja oraz S. Batorego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— spółdzielczy blok mieszkalny/dom mieszkalny Funduszu Emerytalnego BGK, ul. 3 Maja 27-31/S. Batorego 26 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 890 z dnia 21. 10. 1983 r., Nr w rejestrze 1036);
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalna, ul. 10 Lutego 29,
— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalna – usługowa, ul. 10 Lutego 29A.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów; ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 12,0 m, adaptacja istniejących dachów stromych;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 53 KD-D 1/2 - S. Batorego; dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulic: 44 KD-Z 1/4/1/2 – 10 Lutego i 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
5. KARTA TERENU O NUMERZE 05
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,06 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
- b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 10 Lutego, Władysława IV oraz S. Batorego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 27,
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 21,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 23,
- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 25.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonej na rysunku planu – do 12,0 m,
- w pierzei ulicy 10 Lutego – wysokość elewacji frontowej 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
- wzdłuż ulicy Władysława IV – do 11 kondygnacji i 33,0 m,
- wzdłuż ulicy S. Batorego – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
- dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
- nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: 10 Lutego, Władysława IV i S. Batorego w części zachodniej – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy S. Batorego i ciągu pieszego łączącego ul. S. Batorego z ul. 10 Lutego;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. 10 Lutego w kierunku ul. S. Batorego, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze

- przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - i) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 05 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 53 KD-D 1/2 - S. Batorego, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 44 KD-Z 1/4/1/2 – 10 Lutego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA** – dla działek nr 998/126, 999/126, 653/5 oraz 649/5 KM 53 i 55 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 6. KARTA TERENU O NUMERZE 06 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- UC,U – ZABUDOWA USŁUGOWA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość elewacji frontowej – 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulicy Władysława IV – wysokość elewacji frontowej 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki istniejących części budynku lub budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 25,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 600 m², pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic 10 Lutego, S. Batorego i Władysława IV;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e;
 - e) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 06 UC,U, w rejonie narożnika ulic 10 Lutego i Władysława IV, oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 200 m²;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie

- w wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 06 UC,U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 54 KD-D 1/2 – S. Batorego, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 44 KD-Z 1/4/1/2 – 10 Lutego;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
7. KARTA TERENU O NUMERZE 07
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,40 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 10 Lutego, A. Abrahama oraz S. Batorego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4;
- kamienica przy ul. A. Abrahama 28 wraz z działką o nr ewidencyjnym 37 (decyzja Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Nr A-1845 z dnia 12.03.2009 r.);
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 7/A. Abrahama 24,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 26,
- Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
- i) dom mieszkalny, ul. 10 Lutego 9.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów; ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich, przy czym na działce przy ul. 10 Lutego 9 dopuszcza się zabudowę niższą – do 18,0 m,
- dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
- na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. 10 Lutego i ul. A. Abrahama wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, w pierzei ul. A. Abrahama należy nawiązać wysokością do poziomu gzymsu elewacji frontowej budynku przy ul. A. Abrahama 26; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia; dopuszcza się usytuowanie dominanty architektonicznej o wysokość do 24,0 m, pod warunkiem, że łączna długość podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 26,0 m,
- dachy płaskie;
- d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: 10 Lutego, A. Abrahama i S. Batorego;
 - e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 07 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 56 KD-D 1/2 – A. Abrahama, 54 KD-D 1/2 – S. Batorego, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 44 KD-Z 1/4/1/2 – 10 Lutego;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
8. KARTA TERENU O NUMERZE 08
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,89 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 10 Lutego, Świętojańskiej, Armii Krajowej, A. Abrahama występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. 10 Lutego 5,
 - ii) kamienica Krauzego, ul. A. Abrahama 25,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 37,
 - iv) kamienica Gliszczyńskiego, ul. A. Abrahama 41/Armii Krajowej 32,
 - v) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 32,
 - vi) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. Świętojańska 36 (6-kondygnacyjny budynek od strony ul. Świętojańskiej),
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 23,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 27,

- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 29,
 - iv) kamienica mieszkalno-usługowa, ul. A. Abrahama 39,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 38,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 40,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 42/Armii Krajowej 28.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 12,0 m;
 - w pierzei ulic Świętojańskiej i A. Abrahama – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, przy czym na działkach przy ul. A. Abrahama 23 i 35 dopuszcza się zabudowę niższą – do 18,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia oraz tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulicy Armii Krajowej – wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - na działkach narożnych – wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie, dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Świętojańskiej, Armii Krajowej, A. Abrahama;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) na działkach, na których znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską wykorzystanie powyższych, dopuszczalnych gabarytów budynków, linii zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu warunkowane jest koniecznością zachowania tradycyjnej formy obiektów i ich otoczenia;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - j) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych do lokali usługowych w budynku przy ul. A. Abrahama 25, z przekroczeniem linii rozgraniczającej ul. A. Abrahama, wysuniętych do 1,0 m przed linię zabudowy, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, przy czym schody winny być dostosowane do elewacji budynku oraz celem uzyskania symetrii gabaryty i układ schodów winny być analogiczne do istniejących; dopuszcza się przebudowę istniejących schodów w ramach powyższych wielkości i realizację symetrycznych schodów dostosowanych do elewacji budynku realizowanych na podstawie wspólnego projektu przebudowy parteru budynku;
 - k) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 08 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 56 KD-D 1/2 – A. Abrahama, 50 KD-L 1/2 – Armii Krajowej, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;

- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
9. KARTA TERENU O NUMERZE 09
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,34 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone:
- w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic 10 Lutego i Świętojańskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie wysokości do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - na działkach nr 74 i 75 położonych przy skrzyżowaniu ulic 10 Lutego i Świętojańskiej – wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3; dopuszcza się przekroczenie tylnych nieprzekraczalnych linii zabudowy w przypadku wspólnego bilansowania zamierzenia inwestycyjnego obejmującego kilka działek budowlanych lub cały teren 09 U/MW3 – zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 6,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: 10 Lutego i Świętojańskiej;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek różnych – nie ustala się;
- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- g) ustala się lokalizację pomnika Żeromskiego (orientacyjnie wskazaną na rysunku planu) wkomponowanego w planowaną zabudowę pierzejową;
- h) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 09 U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- j) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 09 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z

- infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 44 KD-Z 1/4/1/2 – 10 Lutego, 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej; przez teren 09 U/MW3 należy zapewnić dojazd do zaplecza budynku przy ul. Świętojańskiej 32;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla działek nr 74 i 73 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania terenu jako lokalizacji dla miejskiego centrum informacji turystycznej i promocji miasta Gdyni - funkcja administracyjno-wystawiennicza, gastronomia, handel materiałami promocyjnymi, wieża widokowa - do czasu zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem terenu.
10. KARTA TERENU O NUMERZE 10
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,43 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulicy 3 Maja, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— od 5 do 6 kondygnacji i od 18,0 do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
— obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
— dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic S. Batorego i 3 Maja;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- g) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 52 KD-D 1/2 – S. Batorego, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla działki nr 131 KM 53 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
11. KARTA TERENU O NUMERZE 11
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,42 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
MW3,U – ZABUDOWA WIELORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kole-

- owych oraz ulicy 3 Maja, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,4;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 11 kondygnacji i do 33,0 m,
— dach płaski;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,40 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
12. KARTA TERENU O NUMERZE 12
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,31 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UK,UN – USŁUGI KULTURY, USŁUGI NAUKI – usługi sakralne, usługi szkolnictwa wyższego (ob. Szkoła Wyższa Komunikacji Społecznej)
- a) funkcje adaptowane – plebania.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 3 Maja, S. Batorego oraz Armii Krajowej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) kościół NSPJ, ul. Armii Krajowej 46.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 4 kondygnacji i do 15,0 m,
— ograniczenie wysokości nie dotyczy budynku kościoła oraz dzwonnicy,
— dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- f) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- g) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- h) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 46 KD-Z 1/2 – Armii Krajowej, 53 KD-D 1/2 – S. Batorego, 55 KD-D 1/2 Ks. Prałata H. Jastaka, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
13. KARTA TERENU O NUMERZE 13
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,16 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UZU – USŁUGI ZDROWIA/ZABUDOWA USŁUGOWA – usługi zdrowia wymagane są na minimum 90% powierzchni całkowitej budynków

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) ośrodek zdrowia, ul. Armii Krajowej 44.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ul. S. Batorego – wysokość elewacji frontowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ul. Ks. Prałata H. Jastaka – do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Armii Krajowej i Ks. Prałata H. Jastaka;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,72 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 13 UZ/U należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 46 KD-Z 1/2 – Armii Krajowej, 55 KD-D 1/2 Ks. Prałata H. Jastaka;
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
14. KARTA TERENU O NUMERZE 14
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,59 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA - usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Władysława IV, Armii Krajowej oraz S. Batorego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Armii Krajowej, Ks. Prałata H. Jastaka i Władysława IV; dopuszcza się zabudowę pierze-

- ją (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy S. Batorego;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych do lokali usługowych w budynku przy ul. Władysława IV 38, z przekroczeniem linii zabudowy od ul. Władysława IV:
 - wysuniętych do 1,50 m przed linię zabudowy w środkowej, wycofanej części budynku,
 - wysuniętych do 1,20 m przed linię zabudowy w skrajnych, wysuniętych częściach budynku, przy czym gabaryty i układ schodów winny być dostosowane do schodów istniejących i układu elewacji budynku; dopuszcza się przebudowę istniejących schodów w ramach powyższych wielkości i realizację schodów dostosowanych do układu elewacji budynku realizowanych na podstawie wspólnego projektu przebudowy parteru budynku;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) **WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 14 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulic: 46 KD-Z 1/2– Armii Krajowej, 53 KD-D 1/2 – S. Batorego, 55 KD-D 1/2 – Ks. Prałata H. Jastaka;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) **STAWKA PROCENTOWA** – dla działek nr 3, 580/314, 773/307, 774/307 i 775/307 KM 55 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) **INNE ZAPISY** – nie ustala się.
15. **KARTA TERENU O NUMERZE 15**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,76 ha
 - 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**
UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA, ZABUDOWA WIELORODZINNA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) **funkcje wyłączone:**
 - nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Władysława IV, Armii Krajowej, A. Abrahama oraz S. Batorego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY** – nie ustala się.
 - 5) **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
 - a) intensywność zabudowy – do 3,5;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ulic S. Batorego i A. Abrahama – wysokość elewacji frontowej 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,

- w pierzei ulic Armii Krajowej i Władysława IV
 - wysokość elewacji frontowej 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 36,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 1200 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonych części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej połowie wielkości podwyższenia, a w stosunku do linii rozgraniczających ulic S. Batorego i A. Abrahama, na odległość co najmniej 15,0 m; szerokość elewacji każdej z podwyższonych części nie może przekraczać 36,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic: S. Batorego, A. Abrahama, Armii Krajowej i Władysława IV;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e;
 - e) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 15 UC,U/MW3, w rejonie narożnika ulic Armii Krajowej i Władysława IV, oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 500 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych przy ul. Władysława IV;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku realizacji mieszkań należy zapewnić miejsca zabaw dla dzieci i zieleń rekreacyjno-wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 15 UC,U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż ulicy A. Abrahama – do linii rozgraniczających terenu – w uzgodnieniu z gestorem sieci ciepłej;
 - j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - b) zamierzenia inwestycyjne na terenie 15 UC,U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 50 KD-L 1/2 – Armii Krajowej, 54 KD-D 1/2 – S. Batorego, 56 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; na terenie 15 UC,U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych – ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 15 UC,U/MW3 nie może przekroczyć 450;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
16. KARTA TERENU O NUMERZE 16
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,78 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: 3 Maja, Armii Krajowej oraz Obrońców Wybrzeża występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wyso-

- kością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
— dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) od strony ulic: Armii Krajowej, 3 Maja, Obrońców Wybrzeża;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Obrońców Wybrzeża na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
- b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków, w tym teren dojazdów do istniejącej zabudowy od strony wnętrza kwartału zabudowy – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja/Obrońców Wybrzeża, 46 KD-Z 1/2 – Armii Krajowej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
17. KARTA TERENU O NUMERZE 17
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,00 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UC,U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDO-
- WA WIELORODZINNA – dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone:
— nie dopuszcza się funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
— wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Władysława IV, Armii Krajowej oraz Obrońców Wybrzeża występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 3,5;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— w pierzei ulic Armii Krajowej i Obrońców Wybrzeża – wysokość elewacji frontowej 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— w pierzei ulicy Władysława IV – wysokość elewacji frontowej 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do obrysu niższej kondygnacji, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
— w narożnikach przy skrzyżowaniach ulic Władysława IV i Armii Krajowej oraz ulic Władysława IV i Obrońców Wybrzeża dopuszcza się wysokość elewacji frontowej do 7 kondygnacji nadziemnych i do 24,0 m, pod warunkiem, że łączna długość (mierzona wzdłuż linii rozgraniczających ulicy przy której się znajduje) podwyższonych części elewacji frontowej nie przekroczy 36,0 m,
— dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 36,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 1200 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii

- zabudowy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
- dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
- nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic: Obrońców Wybrzeża, Armii Krajowej i Władysława IV;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem placu, o którym mowa w pkt 5 lit. e;
- e) w obrębie linii zabudowy wyznaczonych na terenie 17 UC,U/MW3, w rejonie narożnika ulic Armii Krajowej i Władysława IV, oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu, należy zrealizować plac ogólnodostępny o powierzchni nie mniejszej niż 750 m², który stanowić będzie uzupełnienie kompozycyjne i funkcjonalne przestrzeni publicznych przy ul. Władysława IV;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się; w przypadku realizacji mieszkań należy zapewnić miejsca zabaw dla dzieci i zieleń rekreacyjno-wypoczynkową w ilości min. 2 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań;
- g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 17 UC,U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Obrońców Wybrzeża na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulic: 45 KD-Z 1/2 – Obrońców Wybrzeża, 46 KD-Z 1/2 – Armii Krajowej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; na terenie 17 UC,U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 100 miejsc postojowych - ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 17 UC,U/MW3 nie może przekroczyć 450;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 30%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
18. KARTA TERENU O NUMERZE 18
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,30 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Armii Krajowej oraz Obrońców Wybrzeża, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. Obrońców Wybrzeża 51 KD-L 1/2 i ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Armii Krajowej i Obrońców Wybrzeża oraz ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjazdach do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 18 U/MW3 z zabudową na terenie 19 U/MW3 – w formie nadwieszonych nad ulicą 57 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem jezdni;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni

- działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek nierzecznych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 18 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 57 KD-D 1/2 – A. Abrahama oraz ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
19. KARTA TERENU O NUMERZE 19
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,86 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone:
- w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
- wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Świętojańskiej, Armii Krajowej oraz Obrońców Wybrzeża, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
- i) kamienica Paged, ul. Świętojańska 44/Armii Krajowej 21,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 54,
- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 56,
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
- i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 46,
- ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 48,
- iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 50,
- iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 52,
- v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 45,
- vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 49.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- wzdłuż ul. A. Abrahama – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
- w pierzei ul. Świętojańskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopusz-

- cza się tolerancję \pm 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - wzdłuż ul. Obrońców Wybrzeża oraz ul. Armii Krajowej – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję \pm 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, przy czym na działce przy ul. A. Abrahama 51 dopuszcza się zabudowę niższą – do 21,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Armii Krajowej, Świętojańskiej, Obrońców Wybrzeża i od ul. A. Abrahama – z zachowaniem dojazdów do wnętrza kwartału zgodnie z rysunkiem planu,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjazdach do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 18 U/MW3 z zabudową na terenie 19 U/MW3 – w formie nadwieszeń nad ulicą 57 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem jezdnii;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 19 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 57 KD-D 1/2 – A. Abrahama, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
20. KARTA TERENU O NUMERZE 20
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,06 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulic Władysława IV i Obrońców Wybrzeża, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 5 do 6 kondygnacji i od 18,0 do 21,0 m; dopuszcza się tolerancję \pm 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,

- dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Władysława IV oraz Żwirki i Wigury; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy Obrońców Wybrzeża;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Żwirki i Wigury na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 45 KD-Z 1/2 – 3 Maja/Obrońców Wybrzeża;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
21. KARTA TERENU O NUMERZE 21
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,20 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ/U – USŁUGI ZDROWIA/ZABUDOWA USŁUGOWA – usługi zdrowia wymagane są na minimum 90% powierzchni całkowitej budynków
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/-1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 61 KD-D 1/2 – Żwirki i Wigury;
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
22. KARTA TERENU O NUMERZE 22
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Władysława IV, Obrońców Wybrzeża oraz Żwirki i Wigury występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Żwirki i Wigury, Władysława IV i Obrońców Wybrzeża,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 22 U/MW3 z zabudową na terenie 24 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad ulicą 58 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem jezdni;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

h) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Władysława IV na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;

i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;

j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.

6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 22 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

- a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.

10) INNE ZAPISY – nie ustala się.

23. KARTA TERENU O NUMERZE 23

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

- 1) POWIERZCHNIA – 0,13 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UZ – USŁUGI ZDROWIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska – odpowiednich dla ustalonego w niniejszej uchwale przeznaczenia poszczególnych terenów.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 5 kondygnacji i do 18,0 m,
 - dachy płaskie;
- c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytu-

- wanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy A. Abrahama;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 23 UZ należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
24. KARTA TERENU O NUMERZE 24
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,55 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Świętojańskiej, Obrońców Wybrzeża oraz Żwirki i Wigury występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - kamienica Orłowskich, ul. Świętojańska 68 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr 872 z dnia 30. 03. 1983 r., Nr w rejestrze 1022);
 - c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 60,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 62,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 64,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 66.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
 - b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - w pierzei ulicy Świętojańskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - wzdłuż ul. Obrońców Wybrzeża i ul. Żwirki i Wigury – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, przy czym na działkach

- 691/291 i 752/305 (ul. Obrońców Wybrzeża 1-3) dopuszcza się zabudowę niższą – do 21,0 m,
- na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. Świętojańskiej i ul. Żwirki i Wigury – adaptacja zabytkowego obiektu; ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków,
 - dachy płaskie;
- d) linie zabudowy:
- obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Świętojańskiej oraz Żwirki i Wigury; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy Obrońców Wybrzeża,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 22 U/MW3 z zabudową na terenie 24 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad ulicą 58 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem jezdni,
 - dopuszcza się wysunięcie fragmentu budynku nad teren 51 KD-L 1/2, w obrębie działki 385/265 w formie nadwieszenia, z pozostawieniem podcienia umożliwiającego ruch pieszych w poziomie chodnika;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) lokalizacja sztyków i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 24 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 58 KD-D 1/2 – A. Abrahama, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
25. KARTA TERENU O NUMERZE 25
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,72 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulicy Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
- c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- do 5 kondygnacji i do 18,0 m, z zastrzeżeniem, że od strony ul. Żwirki i Wigury oraz terenu 39 ZP i wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu, wysokość zabudowy ogranicza się do 12,0 m,
 - wzdłuż ul. Władysława IV dopuszcza się wysokość do 10 kondygnacji i do 30,0 m,
 - dachy płaskie;

- c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulic Żwirki i Wigury oraz Władysława IV;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - i) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 61 KD-D 1/2 – Żwirki i Wigury, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV; przez teren 25 U/MW3 należy zapewnić dojazd do terenu przedszkola przy Władysława IV 52;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
26. KARTA TERENU O NUMERZE 26 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,33 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Władysława IV, Żwirki i Wigury oraz J. Kilińskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokości do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - na działce narożnej przy skrzyżowaniu ul. Władysława IV oraz ul. Żwirki i Wigury dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic J. Kilińskiego i Władysława IV,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy, na wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 26 U/MW3 z zabudową na terenie 27 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad ulicą 59 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 3,5 m nad poziomem jezdni;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) dopuszcza się realizację przeszklonych, cało-

- rocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Władysława IV, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;
- i) lokalizacja sztyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 26 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ
- a) dojazd od ulicy 59 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
27. KARTA TERENU O NUMERZE 27
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,70 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: Świętojańskiej, Żwirki i Wigury oraz J. Kilińskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica Wieczorkowskiej, ul. Świętojańska 78a/J. Kilińskiego 12,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 74,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 76,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 78.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wzdłuż ul. A. Abrahama – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulic: Żwirki i Wigury, Świętojańskiej i J. Kilińskiego – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie; dopuszcza się adaptację istniejących dachów stromych;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Żwirki i Wigury, Świętojańskiej, J. Kilińskiego i A. Abrahama – z zachowaniem dojazdów do wnętrza kwartału zgodnie z rysunkiem planu,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na

- wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 26 U/MW3 z zabudową na terenie 27 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad ulicą 59 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 3,5 m nad poziomem jezdni;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, z przekroczeniem linii zabudowy przebiegających wzdłuż linii rozgraniczających ulic J. Kilińskiego oraz Żwirki i Wigury, wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m, przy czym schody winny być dostosowane do układu elewacji budynku oraz celem uzyskania symetrii gabaryty i układ schodów winny być analogiczne do istniejących; dopuszcza się przebudowę istniejących schodów w ramach powyższych wielkości i realizację symetrycznych schodów dostosowanych do elewacji budynku realizowanych na podstawie wspólnego projektu przebudowy parteru budynku;
- j) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- k) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
- b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 27 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 59 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA** – dla działki nr 286 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY** – nie ustala się.
- 28. KARTA TERENU O NUMERZE 28**
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA** – 0,58 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU**
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulicy Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenie znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
- i) budynek przedszkola, ul. Władysława IV 52.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 12,0 m,
— dach płaski;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI** – nie ustala się.

- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2– Władysława IV (poprzez teren 25 U/MW3);
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych SN/nn, proponowaną lokalizację wskazano symbolem E orientacyjnie na rysunku planu – w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
29. KARTA TERENU O NUMERZE 29
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 1,08 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulicy Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 12,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV;
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
30. KARTA TERENU O NUMERZE 30
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych oraz ulicy Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) na terenie znajdują się obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń;
 - i) budynek przedszkola, ul. Władysława IV 56.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - do 12,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,30 powierzchni działki budowlanej;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.

- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV oraz ciągu pieszo – jezdno 68 KD-X;
 - b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
 - c) ustala się realizację nowoprojektowanych stacji transformatorowych SN/nn, proponowaną lokalizację wskazano symbolem E orientacyjnie na rysunku planu – w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
31. KARTA TERENU O NUMERZE 31
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 0,25 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone – wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic Władysława IV i J. Kilińskiego, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
- zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy Władysława IV,
- w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 31 U/MW3 z zabudową na terenie 32 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 67 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;
- d) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicę Władysława IV, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
 - a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
 - b) na terenie 32 U/MW3 i 33 U/KS,MW3 przewidzieć lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74 - 86 (na działkach nr 860/14 oraz 25); dopuszcza się zamiennie zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457 lub w ramach realizowanej zabudowy na terenie 33 U/KS,MW3.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 31 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 60 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
32. KARTA TERENU O NUMERZE 32
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

- 1) POWIERZCHNIA – 1,08 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje wyłączone:
 - w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2;
 - b) funkcje adaptowane – istniejące partery użytkowane jako mieszkaniowe.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulic: J. Kilińskiego, Świętojańskiej, r. Traugutta, Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3;
 - c) tereny wyłączone z zabudowy, oznaczone na rysunku planu - do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej; dopuszcza się na tych terenach realizację parkingów podziemnych oraz urządzeń technicznych związanych z parkingami pod warunkiem urządzenia terenów zielonych nad parkingami; istniejące garaże indywidualne na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 przewidziane do likwidacji – zamienna lokalizacja miejsc parkingowych na terenie 33 U/KS,MW3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
 - b) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
 - Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 82,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 84,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 98,
 - Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 86,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 88,
 - iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 90,
 - iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 96,
 - v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 100,
 - vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 71,
 - vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. A. Abrahama 83.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - dla działki nr 1457 oraz nad działką 1242/43:
 - i) do 12,0 m w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu; dopuszcza się adaptację skośnej ściany na wysokości ponad 12,0 m, z zakazem jej nadbudowy lub rozbudowy,
 - ii) do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję + 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - wzdłuż ul. A. Abrahama i ul. Władysława IV – do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - w pierzei ulic: J. Kilińskiego, Świętojańskiej i r. Traugutta – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic: Świętojańskiej, r. Traugutta i Władysława IV; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy A. Abrahama,
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 31 U/MW3 z zabudową na terenie 32 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 67 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;
 - d) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla reali-

- zacji przekroczenia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek nierzeczywistych – nie ustala się;
 - f) przewidzieć ogólnodostępny ciąg pieszy od ul. Świętojańskiej w kierunku ul. A. Abrahama, którego orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu;
 - g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - i) na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74 - 86 (na działce nr 860/14); dopuszcza się zamiennie zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457;
 - j) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - k) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic r. Traugutta i Władysława IV, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;
 - l) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - m) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 32 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 60 KD-D 1/2 – A. Abrahama, 63 KD-D 1/2 – J. Kilińskiego, 64 KD-D 1/2 – r. Traugutta;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
 - d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
33. KARTA TERENU O NUMERZE 33
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/ KS, MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ, ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
 - b) na części terenu, położonej wzdłuż ulicy J. Kilińskiego występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy, w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu – do 9,0 m,
 - do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub attyki budynków sąsiednich,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy A. Abrahama;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - f) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie

- w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- g) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- h) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- i) warunkiem realizacji zabudowy na terenie 33 U/KS,MW3 jest urządzenie miejsca zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej na terenie 32 U/MW3 (na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27) i realizacja zamiennych miejsc parkingowych dla użytkowników likwidowanych garaży indywidualnych istniejących na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27;
- j) na terenie 33 U/KS,MW3 przewidzieć lokalizację miejsc na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74 - 86 (na działce 25); dopuszcza się zamiennie zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w ramach realizowanej zabudowy na terenie 33 U/KS,MW3.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 33 U/KS,MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 60 KD-D 1/2 – A. Abrahama;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; w ramach zabudowy realizowanej na terenie 33 U/KS,MW3 zapewnić zamienne miejsca parkingowe dla użytkowników likwidowanych garaży indywidualnych na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 - ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY
- a) w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej zaleca się realizację dachu zielonego umożliwiającego naturalną wegetację roślin.
34. KARTA TERENU O NUMERZE 34
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,09 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
UO,US – USŁUGI OŚWIATY I WYCHOWANIA, USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- a) funkcja adaptowana – usługi zdrowia.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż terenów kolejowych a także al. Marszałka J. Piłsudskiego oraz ulicy Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— do 12,0 m,
— dach płaski;
- c) linie zabudowy:
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- d) powierzchnia zabudowy – do 0,50 powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV oraz ciągu pieszo – jezdnego 68 KD-X;
- b) wymagania parkingowe – liczbę miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z indywidualnym zapotrzebowaniem w uzgodnieniu z zarządcą dróg publicznych;
- c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
35. KARTA TERENU O NUMERZE 35
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,23 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone:
— w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,

- wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż al. Marszałka J. Piłsudskiego, a także ulic: Władysława IV, r. Traugutta i Świętojańskiej, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2;
- b) na terenie znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 3 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— kamienica przy ul. Świętojańskiej 122, wraz z działką o nr geodezyjnym 100 (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku Nr A-1270 z dnia 29.03.2006 r., Nr w rejestrze 1782);
- c) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
— Grupa A – obiekty o wysokich walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalno – usługowa, al. Marszałka Piłsudskiego 56,
ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 49,
iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 53,
— Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 104,
ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 104A,
iii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 108,
iv) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 114,
v) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 116,
vi) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 118,
vii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 120,
viii) budynek biurowo – usługowy, ul. Władysława IV 59,
ix) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 61,
— Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Władysława IV 57.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) intensywność, gabaryty i linie zabudowy obiektów zabytkowych – adaptacja obiektów, ewentualne uzupełnienia zabudowy – w dostosowaniu do wymagań właściwego konserwatora zabytków dotyczących obiektów realizowanych w otoczeniu obiektu zabytkowego;
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- c) dopuszczalna wysokość zabudowy:
— w pierzei ulicy Świętojańskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— wzdłuż ul. R. Traugutta i ul. Władysława IV – 6 kondygnacji i 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; przy czym na działce przy ul. Władysława IV 57 dopuszcza się zabudowę niższą – do 21,0 m,
— wzdłuż al. Marszałka J. Piłsudskiego – 7 kondygnacji i 24,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,
— w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
— dachy płaskie;
- d) linie zabudowy:
— obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
— nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
— nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
— zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulic Władysława IV, Świętojańskiej oraz al. Marszałka J. Piłsudskiego;
- e) powierzchnia zabudowy – do 0,60 powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – do 0,72; dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekrycia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4;
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
- g) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały powyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej

- rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
- i) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- j) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Władysława IV, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;
- k) lokalizacja sztyków i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
- l) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**
- a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków;
- b) projekt podziału terenu powinien uwzględniać teren niezbędny do właściwego funkcjonowania wydzielanych budynków – proponowane podziały geodezyjne oznaczone są na rysunku planu.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 35 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) dojazd od ulicy 64 KD-D 1/2 – r. Traugutta, dopuszcza się wykorzystanie istniejących zjazdów indywidualnych od ulic: 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV, 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;
- b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
- c) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn, oznaczoną symbolem E na rysunku planu – szczegółowa lokalizacja, wielkość działki oraz typ stacji transformatorowej mogą być zmienione stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu z gestorem sieci dystrybucyjnej;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
- 36. KARTA TERENU O NUMERZE 36 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA – 0,36 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/MW3 – ZABUDOWA USŁUGOWA/ZABUDOWA WIELORODZINNA – usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowanych wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
- a) funkcje wyłączone:
- w parterach budynków od strony ulicy Świętojańskiej zakres dopuszczonych usług ogranicza się do: usług gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług hotelarskich, biur turystyki i informacji turystycznej,
 - wyklucza się funkcje usługowe, które mogłyby zakłócać towarzyszącą im lub sąsiadującą funkcję mieszkaniową, tj. usługi niespełniające wymagań określonych w § 2 ust. 2.
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**
- a) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- b) na części terenu, położonej wzdłuż al. Marszałka J. Piłsudskiego, Świętojańskiej, Władysława IV, występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych położonych w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców – obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt 3.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) na terenie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 4:
- Grupa B – obiekty o walorach kulturowych:
 - i) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 126,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 130/132,
 - Grupa C – obiekty o walorach kulturowych, możliwe do przekształceń:
 - i) willa „Janusz”, ul. Świętojańska 128,
 - ii) kamienica mieszkalno – usługowa, ul. Świętojańska 134.
- 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
- a) intensywność zabudowy – nie ustala się;
- b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
- w pierzei ulicy Świętojańskiej – wysokość elewacji frontowej – 5 kondygnacji i 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 21,0 m, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich, przy czym na działce przy ul. Świętojańskiej 128 i na działce narożnej przy skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i Władysława IV dopuszcza się zabudowę niższą – do 18,0 m,
 - wzdłuż ul. Władysława IV i al. Marszałka J. Piłsudskiego – do 6 kondygnacji i do 21,0 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1,0 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich,

- w ramach dopuszczalnych wysokości zabudowy określonych powyżej w metrach dopuszcza się realizację dodatkowych kondygnacji nadziemnych jeżeli odpowiada to charakterowi istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej,
 - dachy płaskie;
 - c) linie zabudowy:
 - obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 3,
 - zabudowa pierzejowa wymagana jest od strony ulicy Świętojańskiej – zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) wzdłuż ulicy Władysława IV i al. Marszałka J. Piłsudskiego oraz na działce narożnej przy skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i Władysława IV;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki budowlanej, dla działek narożnych – nie ustala się;
 - f) na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały wyższe parametry lub wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów;
 - g) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg dostosowania form i wyrazu architektonicznego do tradycji modernistycznej architektury Gdyni oraz zastosowanie podstawowej kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, szarości, beżu; zaleca się użycie w elewacjach tradycyjnych materiałów ceramicznych i kamiennych (wapienia, piaskowca);
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2;
 - j) zasady porządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów we wnętrzach kwartałów zabudowy określono w § 7 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 36 U/MW3 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 42 KD-G 2/2 – Władysława IV, 47 KD-Z 1/2 – Świętojańskiej;
 - b) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
37. KARTA TERENU O NUMERZE 37
- DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,42 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
U/KS – ZABUDOWA USŁUGOWA/TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ – parking wielopoziomowy z usługami, obiekty i urządzenia transportu publicznego w sąsiedztwie przystanku SKM Gdynia-Wzg. Św. Maksymiliana; usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu
 - a) funkcje adaptowane:
 - dopuszcza się przebudowę oraz działania remontowe i modernizacyjne istniejącej zabudowy, bez prawa jej rozbudowy lub nadbudowy, oraz jej użytkowanie do czasu realizacji docelowego zagospodarowania zgodnego z planem.
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) zachować korytarz widokowy w kierunku zalesionych wzgórz morenowych oznaczony na rysunku planu.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 37 U/KS położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) intensywność zabudowy – do 2,0;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy:
 - od 12,0 m do 21,0 m; dopuszcza się podwyższenie zabudowy do 24,0 m, na powierzchni nieprzekraczającej 1200 m² powierzchni zabudowy, pod warunkiem wycofania podwyższonej części, w stosunku do linii zabudowy od strony ulicy oznaczonych na rysunku planu, na odległość odpowiadającą co najmniej wielkości podwyższenia, z zastrzeżeniem, że w obszarze lokalizacji zabudowy niskiej określonym na rysunku planu wysokość zabudowy ogranicza się do 7,0 m,
 - dach płaski;
 - c) linie zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru – zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszcza się zabudowę pierzejową (sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej) – zgodnie z projektem, o którym mowa w pkt 6 lit. g,
 - dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu 69 KD-X w formie wysunięć fragmentów budynków – nadwieszń nad terenem 69 KD-X na wysokości co najmniej 5,0 m nad poziomem chodnika,
 - od granicy terenu kolejowego – 10,0 m; dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy na podstawie odstępstwa uzyskanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, określonymi w § 8 ust. 1 pkt 2;
 - d) powierzchnia zabudowy – w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;

- f) przewidzieć ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - g) warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 37 U/KS jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - h) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - i) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 37 U/KS należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) przez północną część terenu 37 U/KS przebiega główny kolektor deszczowy odprowadzający ścieki deszczowe z Witomina i terenów położonych po zachodniej stronie torów kolejowych – działania inwestycyjne należy uzgodnić z gestorem sieci;
 - b) dojazd od ulicy 42 KD-G 2/2 – Władysława IV;
 - c) wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; na terenie 37 U/KS ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 100 miejsc postojowych - ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; łączna liczba miejsc postojowych na terenie 37 U/KS nie może przekroczyć 500;
 - d) ustala się realizację nowoprojektowanych, wbudowanych stacji transformatorowych SN/nn w ilości niezbędnej do zasilenia w energię elektryczną projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
 - e) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – dla działek nr 154, 665/145, 804/151, 805/152, 806/155, 809/140 KM 58 i 59 – 30%, dla pozostałego terenu 0%.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
38. KARTA TERENÓW O NUMERACH 38 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,43 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – al. 17 Grudnia
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe oraz skanalizowane szalety publiczne, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- c) wzdłuż torów kolejowych należy wprowadzić zieleni zróżnicowaną w formie o funkcji izolacyjnej;
 - d) przewidzieć ścieżkę rowerową oraz ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 39 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- c) wzdłuż torów kolejowych należy wprowadzić zieleni zróżnicowaną w formie o funkcji izolacyjnej;
 - d) przewidzieć ścieżkę rowerową oraz ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU - nie ustala się.
- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- a) dojazd od ulic: 45 KD-Z 1/2 – Obrońców Wybrzeża, 52 KD-D 1/2 – S. Batorego, 61 KD-D 1/2 – Żwirki i Wigury;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY
- a) przez teren 38 ZP należy zapewnić niezbędne dojścia i dojazdy do tunelowych przejść pod torami służących komunikacji pieszo-rowerowej, łączących tereny położone po obu stronach linii kolejowej – ich przebieg wskazano orientacyjnie na rysunku planu.
39. KARTA TERENÓW O NUMERACH 39 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 1,38 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP – ZIELEŃ URZĄDZONA – al. 17 Grudnia
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zakaz zabudowy, dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne i sportowe – obiekty małej architektury, terenowe urządzenia sportowe oraz skanalizowane szalety publiczne, nadające przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
 - c) wzdłuż torów kolejowych należy wprowadzić zieleni zróżnicowaną w formie o funkcji izolacyjnej;
 - d) przewidzieć ścieżkę rowerową oraz ciągi piesze, których orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
- 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
- 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- a) zamierzenia inwestycyjne na terenie 39 ZP należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

- 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 43 KD-Z 2/3/2/2 – Władysława IV, 61 KD-D 1/2 – Żwirki i Wigury, ciągu pieszo-jezdnego 68 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
40. KARTA TERENU O NUMERZE 40
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 0,15 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz realizacji parkingów w poziomie terenu;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
 - d) na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulicy 49 KD-Z 1/4 – Dworcowej;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
41. KARTA TERENU O NUMERZE 41
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 0,52 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
ZP, KD-X – ZIELEŃ URZĄDZONA, PLAC PUBLICZNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zakaz realizacji parkingów w poziomie terenu;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć zieleń urzędową zajmującą min. 50% powierzchni terenu;
 - d) na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
 - e) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - f) lokalizacja szyldów i reklam zgodnie z warunkami określonymi w § 6 ust. 2.
 - 6) WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI – nie ustala się.
 - 7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU – nie ustala się.
 - 8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) dojazd od ulic: 50 KD-L 1/2 – Armii Krajowej, 51 KD-L 1/2 – Obrońców Wybrzeża, ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 9) STAWKA PROCENTOWA – 0%.
 - 10) INNE ZAPISY – nie ustala się.
42. KARTA TERENU O NUMERZE 42
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
 - 1) POWIERZCHNIA – 2,72ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-G 2/2 – ULICA GŁÓWNA – ul. Władysława IV/al. Marszałka J. Piłsudskiego
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu 42 KD-G 2/2 położona jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu - obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) na terenie 42 KD-G 2/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
 - b) zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

- b) dopuszcza się realizację kładek pieszo-rowerowych łączących ścieżkę rowerową oraz ciąg pieszy na terenie 37 U/KS z terenami zieleni urządzonej na przedłużeniu al. 17 Grudnia od północy oraz z terenami wzdłuż al. Zwycięstwa od południa;
- c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
- d) na terenie 42 KD-G 2/2 znajduje się kapliczka – w miejscu wskazanym na rysunku planu; w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić lokalizację kapliczki;
- e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 42 KD-G 2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

43. KARTA TERENU O NUMERZE 43

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

- 1) POWIERZCHNIA – 4,90 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 2/3/2/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Władysława IV
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) przez teren 43 KD-Z 2/3/2/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) dopuszcza się wysunięcie fragmentów budynków zlokalizowanych na terenie przyległym 31 U/MW3 nad teren 43 KD-Z 2/3/2/2, w obrębie działki 1458/43 w formie nadwieszenia, z pozostawieniem podcieni umożliwiających ruch pieszych w poziomie chodnika;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - d) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów

zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 43 KD-Z 2/3/2/2 na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e i z zachowaniem szerokości użytkowej chodnika min. 3,0 m;

- e) na terenie 43 KD-Z 2/3/2/2 dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, prowadzących do lokali usługowych w parterze budynku przy ul. Władysława IV 38:
 - wysuniętych do 1,50 m przed linię zabudowy w środkowej wycofanej części budynku,
 - wysuniętych do 1,20 m przed linię zabudowy w skrajnych wysuniętych częściach budynku;
- f) zamierzenia inwestycyjne na terenie 43 KD-Z 2/3/2/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

44. KARTA TERENU O NUMERZE 44

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

- 1) POWIERZCHNIA – 2,01 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/4/1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. 10 Lutego/ul. Podjazd
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 28,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) przez teren 44 KD-Z 1/4/1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) przewidzieć kładkę pieszo-rowerową łączącą ul. Dworcową z terenami zieleni urządzonej na przedłużeniu al. 17 Grudnia;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 44 KD-Z 1/4/1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum

Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

45. KARTA TERENU O NUMERZE 45

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA – 1,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. 3 Maja/ul. Obrońców Wybrzeża

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ – wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania; dopuszcza się alternatywne rozwiązanie – poprowadzenie ścieżki rowerowej w ul. Władysława IV;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

c) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Obrońców Wybrzeża na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;

d) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1.

46. KARTA TERENÓW O NUMERACH 46

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA – 0,50 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Armii Krajowej

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ - wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

c) część terenu 46 KD-Z 1/2 znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 46 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

47. KARTA TERENU O NUMERZE 47

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA – 3,21 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – ul. Świętojańska

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy

- określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) min. 24 m oraz zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) na terenie 47 KD-Z 1/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
 - b) przez teren 47 KD-Z 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłnej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - c) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) dopuszcza się stosowanie elementów małej architektury np. zadaszeń akcentujących istnienie ciągów pieszych łączących teren 47 KD-Z 1/2 z terenem 60 KD-D 1/2 i z wnętrzem kwartału;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - d) część terenu znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - e) zamierzenia inwestycyjne na terenie 47 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
48. KARTA TERENU O NUMERZE 48
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,23 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/2 – ULICA ZBIORCZA – al. Marszałka J. Piłsudskiego
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) część terenu położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- a) 47,0 m
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
 - a) na terenie 48 KD-Z 1/2 planowany jest przebieg podziemnej linii kablowej 110 kV;
 - b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 48 KD-Z 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
49. KARTA TERENU O NUMERZE 49
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,12 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-Z 1/4 – ULICA ZBIORCZA – ul. Dworcowa
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA - wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu; szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - c) teren znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 49 KD-Z 1/4

należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

50. KARTA TERENÓW O NUMERACH 50

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA – 0,32 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Armii Krajowej

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniającymi ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 50 KD-L 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) przez teren 50 KD-L 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

c) część terenu 50 KD-L 1/2 znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;

d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 50 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

51. KARTA TERENU O NUMERZE 51

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA – 0,38 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

KD-L 1/2 – ULICA LOKALNA – ul. Obrońców Wybrzeża

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;

b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY

a) część terenu 51 KD-L 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.

5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

a) zgodnie z rysunkiem planu.

6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

a) przez teren 51 KD-L 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;

b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.

7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.

8) INNE ZAPISY

a) dopuszcza się wysunięcie fragmentu budynku zlokalizowanego na terenie przyległym 24 U/MW3 nad teren 51 KD-L 1/2, w obrębie działki 385/265 w formie nadwieszenia, z pozostawieniem podcienia umożliwiającego ruch pieszych w poziomie chodnika;

b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;

c) zamierzenia inwestycyjne na terenie 51 KD-L 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.

52. KARTY TERENÓW O NUMERACH 52-55

DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104

1) POWIERZCHNIA

a) teren 52 – 0,17 ha

b) teren 53 – 0,30 ha

c) teren 54 – 0,18 ha

d) teren 55 – 0,11 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

52 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Batorego

53 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Batorego

54 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. S. Batorego

55 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Ks. Prałata H. Jastaka

- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- część terenów 52 KD-D 1/2, 53 KD-D 1/2, 54 KD-D 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- dla ulicy 52 KD-D 1/2 – min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 53 KD-D 1/2 – min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 54 KD-D 1/2 – min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 55 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- przez teren 54 KD-D 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - tereny 53 KD-D 1/2, 54 KD-D 1/2 i 55 KD-D 1/2 znajdują się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
 - zamierzenia inwestycyjne na terenach 53 KD-D 1/2, 54 KD-D 1/2 i 55 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
53. KARTY TERENÓW O NUMERACH 56-60 DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA
- teren 56 – 0,34 ha
 - teren 57 – 0,18 ha
 - teren 58 – 0,18 ha
 - teren 59 – 0,16 ha
 - teren 60 – 0,16 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU
- 56 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama
- 57 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama
- 58 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama
- 59 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama
- 60 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. A. Abrahama
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
- należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
 - w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
- część terenów 56 KD-D 1/2, 57 KD-D 1/2, 58 KD-D 1/2, 59 KD-D 1/2, 60 KD-D 1/2 położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
- dla ulicy 56 KD-D 1/2 – min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 57 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 58 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 59 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla ulicy 60 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA
- przez tereny 56 KD-D 1/2, 57 KD-D 1/2, 58 KD-D 1/2, 59 KD-D 1/2, 60 KD-D 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
 - pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
- ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjazdach do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 18 U/MW3 z zabudową na terenie 19 U/MW3 – w formie nadwieszonych nad ulicą 57 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem jezdni;
 - w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 22 U/MW3 z zabudową na terenie 24 U/MW3 – w formie nadwieszonych nad ulicą 58 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 5,0 m nad poziomem

- jezdni;
- d) w obrębie wyznaczonych linii zabudowy na wjeździe do wnętrza kwartału zabudowy, dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 26 U/MW3 z zabudową na terenie 27 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad ulicą 59 KD-D 1/2 – przy zachowaniu światła przejazdu min. 3,5 m nad poziomem jezdni;
- e) na terenie 56 KD-D 1/2 dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, prowadzących do lokali usługowych w parterze budynku przy ul. A. Abrahama 25, wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m;
- f) teren 56 KD - D 1/2 znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy – obowiązują zasady określone w § 8 ust. 1 pkt 1;
- g) zamierzenia inwestycyjne na terenach 56 KD-D 1/2, 57 KD-D 1/2, 58 KD-D 1/2, 59 KD-D 1/2 i 60 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 54. KARTY TERENÓW O NUMERACH 61-65
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA**
- a) teren 61 – 0,53 ha
b) teren 62 – 0,27 ha
c) teren 63 – 0,19 ha
d) teren 64 – 0,17 ha
e) teren 65 – 0,24 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU**
- 61 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Żwirki i Wigury
62 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Żwirki i Wigury
63 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. J. Kilińskiego
64 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. r. Traugutta
65 KD-D 1/2 – ULICA DOJAZDOWA – ul. Świętojańska
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I
KRAJOBRAZU**
- a) należy utrzymać i uzupełnić istniejące lub wprowadzić nowe zadrzewienia przyuliczne, w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia zapewniających ich długotrwały wzrost w warunkach miejskich; dopuszcza się usunięcie wybranych drzew w związku z koniecznością zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- b) w przypadku przebudowy częściowej lub całościowej ulicy ustala się realizację szpalerów drzew wzdłuż ulicy w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu; trasy podziemnych sieci uzbrojenia terenu muszą uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenów 62 KD-D 1/2, 63 KD-D 1/2 oraz teren 64 KD-D 1/2 położone są w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**
- a) dla ulicy 61 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
b) dla ulicy 62 KD-D 1/2 – min. 25 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
c) dla ulicy 63 KD-D 1/2 – min. 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
d) dla ulicy 64 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu;
e) dla ulicy 65 KD-D 1/2 – zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA**
- a) przez tereny 62 KD-D 1/2, 63 KD-D 1/2 oraz 64 KD-D 1/2 przebiega kolektor dosyłowy sieci ciepłowniczej – obowiązują zasady określone w § 10 ust. 2 pkt 6 lit. a;
b) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.**
- 8) INNE ZAPISY**
- a) na terenie 61 KD-D 1/2 i 65 KD-D 1/2 przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
c) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ulic 61 KD-D 1/2 oraz 64 KD-D 1/2, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
d) na terenie 62 KD-D 1/2 i 63 KD-D 1/2 dopuszcza się realizację schodów zewnętrznych, prowadzących do lokali usługowych w parterach budynków zlokalizowanych na przyległym terenie 27 U/MW3, wysuniętych przed linię zabudowy do 1,0 m, w których wysokość wysuniętej części nie przekracza 0,5 m;
e) zamierzenia inwestycyjne na terenach 61 KD-D 1/2, 62 KD-D 1/2, 63 KD-D 1/2, 64 KD-D 1/2 i 65 KD-D 1/2 należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
- 55. KARTY TERENÓW O NUMERACH 66-67
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO Nr 1104**
- 1) POWIERZCHNIA**
- a) teren 66 – 0,14 ha
b) teren 67 – 0,05 ha
- 2) PRZEZNACZENIE TERENU**
- 66 KD-X – CIĄG PIESZO-JEZDNY
67 KD-X – CIĄG PIESZY I PLAC PUBLICZNY
- 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I
KRAJOBRAZU – nie ustala się.**
- 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY**
- a) część terenu 67 KD-X położona jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śród-

- mieścia Gdyni wpisanego do rejestru zabytków – obowiązują przepisy określone w § 5 ust. 1 pkt 1 oraz zasady określone w § 5 ust. 1 pkt 2.
- 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) dopuszcza się połączenie zabudowy na terenie 31 U/MW3 z zabudową na terenie 32 U/MW3 – w formie nadwieszenia nad terenem 67 KD-X – przy zachowaniu światła przejścia min. 3,5 m nad poziomem chodnika;
 - b) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - c) dopuszcza się realizację przeszklonych, całorocznych ogrodów gastronomicznych (ogrodów zimowych) z przekroczeniem linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 66 KD-X, na warunkach określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. e;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenach 67 KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
56. KARTA TERENU O NUMERZE 68
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,05 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – CIĄG PIESZO - JEZDNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU – nie ustala się.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY – nie ustala się.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) 7 m.
 - 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
 - 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
 - 8) INNE ZAPISY
 - a) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3.
57. KARTA TERENU O NUMERZE 69
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA – 0,18 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
KD-X – PLAC PUBLICZNY
 - 3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
 - a) na terenie należy wprowadzić zieleń, wraz z towarzyszącą małą architekturą i z wykorzystaniem materiałów szlachetnych, w miarę możliwości wody oraz urządzeń wodnych, nadającą przestrzeni indywidualny charakter, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.
 - 4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA I DÓBR KULTURY
 - a) teren 69 KD-X położony jest w strefie ochrony archeologicznej oznaczonej na rysunku planu – obowiązują zasady określone w § 5 ust. 2.
 - 5) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH
 - a) zgodnie z rysunkiem planu.
- 6) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURA – wg § 10 ust. 2.
- 7) STAWKA PROCENTOWA – nie dotyczy.
- 8) INNE ZAPISY
 - a) przewidzieć ścieżkę rowerową, której orientacyjny przebieg wskazano na rysunku planu, szczegółową lokalizację należy doprecyzować na etapie projektowania;
 - b) dopuszcza się wysunięcie fragmentów budynków zlokalizowanych na terenie przyległym 37 U/KS nad teren 69 KD-X, w formie nadwieszenia na wysokości co najmniej 5,0 m nad poziomem chodnika;
 - c) ogólnodostępne przestrzenie publiczne powinny spełniać warunki określone w § 6 ust. 1 pkt 3;
 - d) zamierzenia inwestycyjne na terenie 69 KD-X należy uzgodnić z właściwymi służbami teleinformatycznymi Marynarki Wojennej (Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej) w celu uniknięcia kolizji z infrastrukturą telekomunikacyjną Marynarki Wojennej.
58. KARTY TERENÓW O NUMERACH 70-71
DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO Nr 1104
- 1) POWIERZCHNIA
 - a) teren 70 – 0,09 ha
 - b) teren 71 – 0,04 ha
 - 2) PRZEZNACZENIE TERENU
 - 70 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany do zmiany przeznaczenia - na zieleń urządzoną)
 - 71 TZ – TEREN ZAMKNIĘTY (przewidywany do zmiany przeznaczenia – częściowo na aleję Marszałka J. Piłsudskiego, częściowo na zieleń urządzoną)

§ 14

1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia identyfikacyjne zawierające numery terenów i ich przeznaczenie w liniach rozgraniczających;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy pierzejowej;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy pierzejowej;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na poziomie parteru;
 - 7) rejony lokalizacji placów ogólnodostępnych w obrębie terenów zabudowy;
 - 8) obszary lokalizacji zabudowy niskiej (wysokości zabudowy określone w kartach terenów);
 - 9) ciągi usługowe w parterach;
 - 10) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa A;
 - 11) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa B;
 - 12) obiekty objęte ochroną konserwatorską – grupa C;
 - 13) granice strefy ochrony archeologicznej;
 - 14) projektowane szpalery drzew (lokalizacja orientacyjna);
 - 15) tereny wyłączone z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjno-wypoczynkowej;

- 16) ścieżki rowerowe (przebieg orientacyjny);
- 17) główne ciągi piesze poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi (przebieg orientacyjny);
- 18) wjazdy do kwartałów zabudowy oraz drogi komunikacji wewnątrz kwartałów: istniejące do zachowania / projektowane (wskazane orientacyjnie);
- 19) korytarze widokowe.

Ponadto na rysunku planu zestawiono w formie tabelarycznej wybrane parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 15

1. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 16

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Gdyni do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi oraz w celu skierowania uchwały do

- ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 17

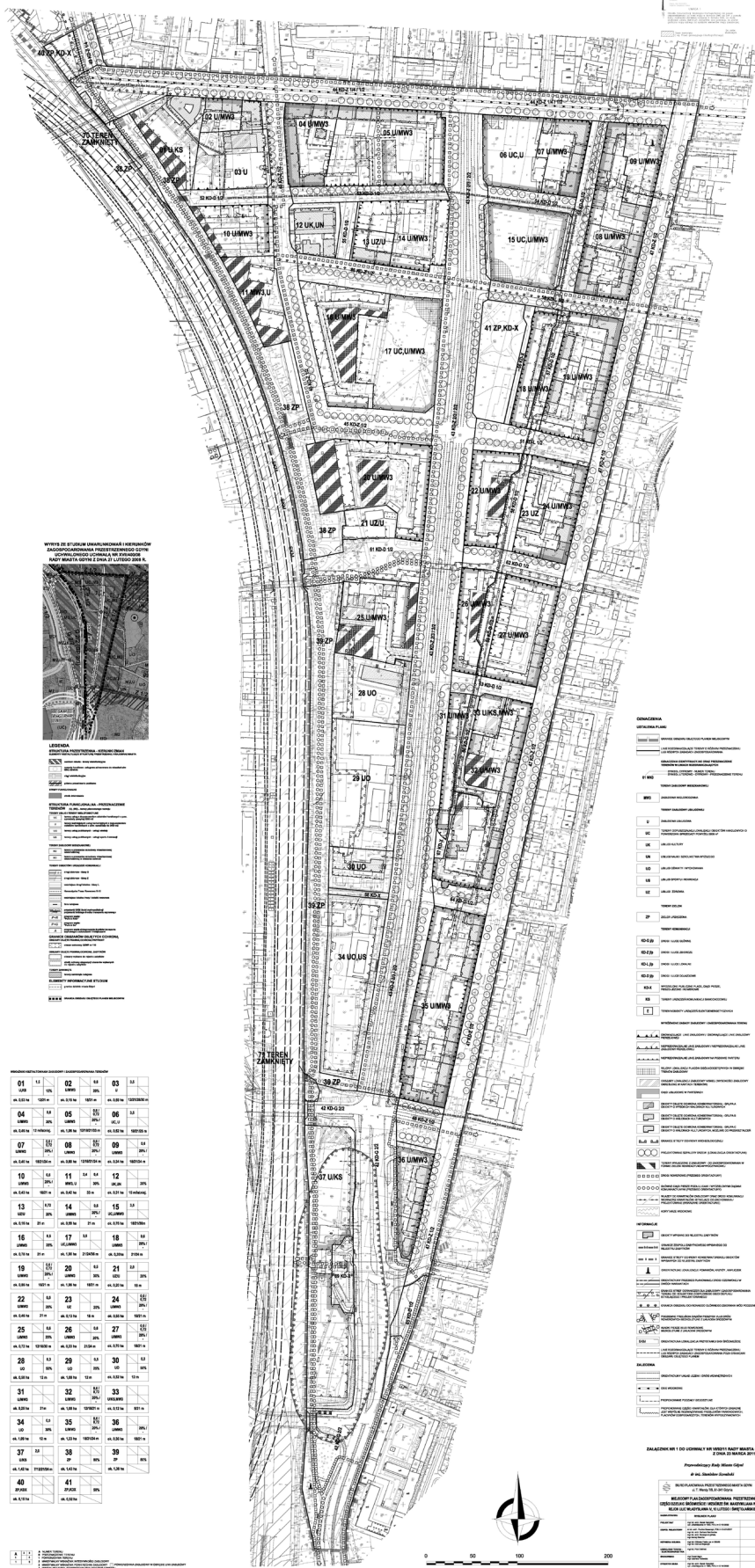
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 16, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Rady Miasta Gdyni
Stanisław Szawbski

- 1 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241., z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230.
- 2 Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

Załącznik nr 1
do uchwały nr VI/92/11
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 marca 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI DZIELNIC ŚRÓDMIEŚCIE 1104 I WZGÓRZE ŚW. MAKSYMILIANA W GDYNI, REJON ULIC WŁADYSŁAWA IV, 10 LUTEGO I ŚWIĘTOJAŃSKIEJ
RYSUNEK PLANU, skala 1 : 1000



- LEGENDA**
- Symbolizacja planu zagospodarowania przestrzennego
 - Symbolizacja planu urbanistycznego
 - Symbolizacja planu technicznego
 - Symbolizacja planu architektury
 - Symbolizacja planu zieleni
 - Symbolizacja planu inżynierskiego
 - Symbolizacja planu hydroinżynierskiego
 - Symbolizacja planu geodezyjnego
 - Symbolizacja planu historyczno-architektonicznego
 - Symbolizacja planu konserwatorskiego
 - Symbolizacja planu ochrony zabytków
 - Symbolizacja planu ochrony krajobrazu
 - Symbolizacja planu ochrony środowiska
 - Symbolizacja planu ochrony przyrody
 - Symbolizacja planu ochrony kultury
 - Symbolizacja planu ochrony zdrowia
 - Symbolizacja planu ochrony bezpieczeństwa
 - Symbolizacja planu ochrony jakości powietrza
 - Symbolizacja planu ochrony jakości wody
 - Symbolizacja planu ochrony jakości gleby
 - Symbolizacja planu ochrony jakości powietrza wewnątrz budynków
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz budynków
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów zielonych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów rekreacyjnych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów sportowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów usługowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów mieszkalnych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów przemysłowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów handlowo-usługowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów publicznych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów zielonych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów rekreacyjnych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów sportowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów usługowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów mieszkalnych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów przemysłowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów handlowo-usługowych
 - Symbolizacja planu ochrony jakości środowiska wewnątrz terenów publicznych

01	1:1	02	1:1	03	1:1
04	1:1	05	1:1	06	1:1
07	1:1	08	1:1	09	1:1
10	1:1	11	1:1	12	1:1
13	1:1	14	1:1	15	1:1
16	1:1	17	1:1	18	1:1
19	1:1	20	1:1	21	1:1
22	1:1	23	1:1	24	1:1
25	1:1	26	1:1	27	1:1
28	1:1	29	1:1	30	1:1
31	1:1	32	1:1	33	1:1
34	1:1	35	1:1	36	1:1
37	1:1	38	1:1	39	1:1
40	1:1	41	1:1		

- OPIS**
- 1. Nazwa i adres obiektu
 - 2. Data i rodzaj planu
 - 3. Skala
 - 4. Autor
 - 5. Temat
 - 6. Zakres
 - 7. Podstawa prawna
 - 8. Opis planu
 - 9. Uwagi
 - 10. Załączniki
 - 11. Inne



0 50 100 200

1104

Załącznik nr 2
do uchwały nr VI/92/11
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej został wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2010 r. do 28 grudnia 2010 r. Do projektu planu miejscowego złożonych zostało łącznie 29 uwag, z czego w ustawowym terminie (tj. do dnia 11 stycznia 2011 r.) 28 uwag, a 1 uwaga po terminie.

Prezydent Miasta Gdyni zarządzeniem nr 1037/11/VI/U z dnia 9 lutego 2011 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, 6 uwzględnił w całości, 15 w części, 8 nie uwzględnił.

Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej, które wniosły następujące osoby:

1. Daniel Wierzbicki – data wpływu 15.12.2010 r.
2. Barbara Chudzińska – data wpływu 10.01.2011 r.
3. Jan Radtke, Krzysztof Szocik („Nowosielski Gotkowicz i partnerzy, Adwokaci i Radcy Prawni”) – data wpływu 07.01.2011 r.
4. Anna Maria Priss - data wpływu 10.01.2011 r.
5. Zofia Ruszkiewicz - data wpływu 11.01.2011 r.
6. Dawid Skrzyński - data wpływu 10.01.2011 r.
7. Beata Young – data wpływu 10.01.2011 r.
8. Ewa Lazarowicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 - data wpływu 10.01.2011 r.
9. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Abrahama 80-86 - data wpływu 11.01.2011 r.
10. „Gdynia 8” Spółka z o.o. - data wpływu 11.01.2011 r.
11. Grupa Inwestycyjna HOSSA - data wpływu 13.01.2011 r. (data nadania 11.01.2011 r.)
12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fundament” - data wpływu 12.01.2011 r. (data nadania 10.01.2011 r.)
13. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fundament” - data wpływu 07.01.2011 r.
14. Małgorzata Madziar-Wiszniewska - data wpływu 07.01.2011 r.
15. Andrzej Skwiercz działający w imieniu własnym i pozostali współwłaściciele działek nr 3, 580/314 i 608/314: Jerzy Kotowski, Barbara Jabłońska, Maria Pisarek, Jeanne Loudain za którą działa Jerzy Kotowski, Eleonora Pluto, Kazimierz Skwiercz, Tadeusz Skwiercz, Hanna Sylwia Skwiercz, Stefan Skwiercz - data wpływu 11.01.2011 r.
16. Górski Szymon (pełnomocnik), Górski Andrzej - data wpływu 10.01.2011 r.
17. Andrzej Górski, Roman Górski, Joanna Stefaniak, Lidia Górka, Szymon Górski (pełnomocnik) - data wpływu 10.01.2011 r. (2 pisma)
18. Hanna i Piotr Szandrach - data wpływu 11.01.2011 r.
19. Jacek Miksza - data wpływu 10.01.2011 r.
20. Bartosz Grube - data wpływu 11.01.2011 r.
21. Józef Tutkowski - data wpływu 11.01.2011 r.
22. Stowarzyszenie Gdynia SOS - data wpływu 11.01.2011 r.
23. Urszula Jelińska - data wpływu 18.01.2011 r. (uwaga złożona po terminie)

odrzuca się w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Gdyni.

Rozstrzygnięcia uzasadnia się następująco:

1. Daniel Wierzbicki złożył uwagę odnośnie karty terenu 09 U/MW3, w której proponował ideę zlokalizowania na terenie planu choćby niewielkiego ogrodu botanicznego o funkcjach podobnych do słynnej poznańskiej Palmiarni oraz sugerował jego lokalizację na terenie oznaczonym symbolem 09 U/MW3 przy samym skrzyżowaniu ulic Świętojańskiej i 10 Lutego z właściwym wyeksponowaniem pomnika Stefana Żeromskiego. Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Daniela Wierzbickiego uzasadnia się następująco: palmiarnia, jako miejsce służące hodowli i rozmnażaniu roślin tropikalnych, jest budowlą wymagającą odpowiedniego zaplecza oraz właściwego otoczenia – zarówno pod kątem powierzchni, jak i wyposażenia. Lokalizacja oraz powierzchnia terenu 09 jest niewystarczająca dla tego typu funkcji. Odpowiednim miejscem dla palmiarni jest planowany ogród botaniczny Kolibki.
2. Barbara Chudzińska złożyła uwagę odnośnie karty terenu 09 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki nr 74), w której poruszyła następujące problemy:
 - 1) W punkcie 2a) w niezasadny sposób bardzo zawężono rodzaj usług możliwych na parterze budynków, podczas gdy wydaje jej się, że to wolny rynek powinien w danym momencie regulować tę kwestię. Z tego powodu zakwestionowała zakaz usług takich jak: ochrona zdrowia i odnowa biologiczna, usługi oświaty, kursy językowe, kancelarie prawnicze itp. Ponadto, z ustaleń planu musi wynikać jednoznacznie czy przeznaczenie terenu o symbolu U/MW oznacza konieczność występowania w budynku obydwu funkcji jednocześnie, czy też możliwość wyboru każdej z osobna.
 - 2) Używane w tekście planu sformułowania „działki narożne” (pkt 5b) i „działki narożnikowe” (pkt 5d) należy ujednoclić, a także dodatkowo pojęcia te zdefiniować.
 - 3) W punkcie 5g) należy bezwzględnie wykreślić sformułowanie: „wylonienie projektu w drodze konkursu.”, ponieważ jest to zapis niekonstytucyjny i niemożliwy do wykonania w obecnym stanie prawnym, świadczący o ucieczce projektantów od właściwego zapisu projektu planu wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Barbary Chudzińskiej to na etapie sporządzania projektu planu określa się obowiązkowo, lub też w zależności od potrzeb, takie parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla danego kwartału, aby potencjalny inwestor mógł uzyskać pozwolenie na budowę na podstawie złożonego przez siebie projektu budowlanego. Zauważyła również, że sądy administracyjne wypowiadały się już w tej kwestii niejednokrotnie w następujący sposób: Niedopuszczalne jest takie działanie rady gminy, które prowadzi do zamieszczenia w treści planu miejscowego przepisów uzależniających podejmowanie kwestionowanych czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Zamieszczenie w treści planu norm otwartych, odsyłających do odrębnych i nieprzewidzianych przepisami prawa procedur, jest niedopuszczalne z punktu widzenia obowiązującego porządku prawnego i powoduje, iż zamieszczone w planie normy prawa materialnego stają się w ten sposób niedookreślone. Plan zagospodarowania

- przestrzennego, jako prawo miejscowe, winien być zgodny zobowiązującymi przepisami prawa. Rada gminy nie posiada kompetencji do dowolnej interpretacji i rozszerzającego stosowania zapisów ustawowych, tym samym uprawnień do stanowienia norm kompetencyjnych.
- 4) W punkcie 5h) ustalono lokalizację pomnika Żeromskiego. Pomnik ten znajduje się od pół wieku na prywatnym gruncie, z naruszeniem prawa własności posiadanych od czasów przedwojennych. Mając to na uwadze, jej zdaniem należało w ustaleniach planu zapisać konieczność docelowej lokalizacji pomnika na terenie Gminy Miasta Gdyni (Gmina Miasta Gdynia posiada 80% własności terenu dla całego kwartału).
- 5) W punkcie 5i) w sposób nieuprawniony stosuje się dla całego kwartału pojęcie: „ogólnodostępne przestrzenie publiczne”, które określone są w studium miasta na obszarach poza przedmiotowym kwartałem. Zdaniem Barbary Chudzińskiej takie potraktowanie sprawy ma wpływ na pozostałe błędne ustalenia projektu planu.
- 6) Punkt 6) nie spełniła wymogu wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p. i § 4 pkt 8 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie szczegółowych warunków scalania i podziału działek. Z uwagi na różnorodny stan własności w kwartale, projektant planu winien był zaproponować najbardziej optymalny nowy podział geodezyjny, wynikający z przyjętych rozwiązań zabudowy.
- Prezydent uwzględnił uwagę w części:
- Ad 2) Skorygowano zapisy projektu planu z użyciem jedynie określenia „działka narożna” i z podaniem numeru działki w przypadkach mogących rodzić wątpliwości interpretacyjne.
- Ad 4) Lokalizację pomnika Żeromskiego wskazano orientacyjnie na rysunku planu. Zapisy projektu planu dopuszczają inne miejsce usytuowania pomnika, wkomponowanego w planowaną zabudowę pierzejową na terenie 09 U/MW3.
- Ad 6) Skorygowano linie zabudowy na rysunku planu i ustalenia tekstowe tak, aby możliwa była zarówno niezależna realizacja zabudowy na już wydzielonych działkach jak i wspólne bilansowanie wskaźników w przypadku przedsięwzięcia obejmującego kilka działek.
- Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Barbarę Chudzińską uzasadnia się następująco:
- Ad 1) Usługi i mieszkania zostały dopuszczone na terenie 09 alternatywnie – istnieje możliwość wyboru – za wyjątkiem parterów od strony ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu, gdzie usługi są wymagane obligatoryjnie. Wynika to z zapisów dotyczących przeznaczenia terenu. Wyselekcjonowany zestaw usług w parterach budynków przy ul. Świętojańskiej ma na celu utrzymanie atrakcyjności – dla mieszkańców i odwiedzających – jednej z głównych przestrzeni publicznych miasta, jaką jest ul. Świętojańska.
- Ad 3) Z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wynika, że plan miejscowy powinien określać m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Przez zasady rozumieć należy ustanowienie pewnych reguł czy też norm postępowania. Mogą one być ujęte w formie nakazów lub zakazów, jednakże z uwagi na planistyczny charakter postano-

wień planu miejscowego winny dotyczyć wyłącznie zagospodarowania danego terenu w przyszłości (wyrok WSA II SA/Bk 56/09). Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały ustalone zapisami planu. Pozostaje do rozstrzygnięcia, na etapie realizacji konkretnej zamierzonej inwestycji, forma architektoniczna projektowanych obiektów. Ze względu na położenie terenu w szczególności eksponowanej i istotnej dla wizerunku Śródmieścia lokalizacji – na przecięciu głównych reprezentacyjnych osi kompozycyjnych śródmieścia Gdyni: ulic Świętojańskiej i 10 Lutego, wymóg wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego jest jak najbardziej uzasadniony. Pozwoli to na uzyskanie najlepszego rozwiązania z korzyścią dla inwestora jak i dla wizerunku miasta.

Ad 5) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p. w przywołanym § 6 ust. 1 pkt 3 sformułowane zostały wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Pojęcia „przestrzeni publicznej” nie należy utożsamiać z „obszarami przestrzeni publicznej” zdefiniowanymi w art. 2 pkt 6 u.p.z.p. jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 u.p.z.p.

Ad 6) Teren 09 U/MW3 jest już podzielony na działki budowlane. Obecny, historyczny podział geodezyjny, umożliwi realizację zabudowy pierzejowej zgodnej z warunkami ustalonymi w projekcie planu. Projekt planu nie wyklucza także przekształceń własnościowych ani wspólnego zagospodarowania istniejących działek na podstawie projektu dla całego terenu 09 U/MW3, wyłonionego w konkursie architektoniczno-urbanistycznym.

3. Jan Radtke (reprezentowany przez adwokata Krzysztofa Szocika, „Nowosielski Gotkowicz i partnerzy, Adwokaci i Radcy Prawni”) złożył uwagę odnośnie kart terenu 28 UO, 38 ZP, 25 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 442/306, 533/306, 536/306, 538/307, 566/306, 568/306, 570/307, 679/306, 680/306, 709/306 na karcie mapy nr 55; dla działek nr 469/20, 558/26, 604/20, 643/20, 644/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz.1150/31 na karcie mapy nr 58; dla działek nr 403/306, 434/306, 737/306 na karcie mapy nr 55; dla działek nr 650/18, 651/18 na karcie mapy nr 56; dla działek nr 572/24, 605/20, 606/20, 611/20, 612/26, na karcie mapy nr 58), w której wniósł o możliwość zabudowy wskazanych nieruchomości, objętych kartami terenu: 28 UO, 38 ZP, 25 U/MW3, w sposób zgodny z decyzją Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 18 września 2006 roku o warunkach zabudowy (RAA-I-10380/7331/361/05/17 (Dz.1087/20 i In./AM). Swoją propozycję uzasadnił w następujący sposób:

- 1) Ww. decyzja dopuszcza na wskazanych działkach inwestycję w postaci: „rozbiórki budynku przedszkola i budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwym garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną”.
- 2) Funkcja zgodna z decyzją o warunkach zabudowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, gdyż analiza funkcji w kontekście obszaru sąsiedniego była

podstawową przesłanką wydania decyzji. Od czasu wydania teŝ nie zaistniały ŝadne czynniki, które zmieniłyby uwarunkowania związane z przeznaczeniem przedmiotowego terenu. Obszar sąsiaduje bezpośrednio z obszarem, na którym jest funkcja mieszkaniowo-usługowa i zabudowa intensywna, zwarta o przejowym charakterze, a rozproszony, ekstensywny charakter zabudowy rozpoczynający się na obszarze 28 nie jest rodzajem zabudowy typowym dla centrum miasta i dlatego teŝ z punktu widzenia rozwojowego postulowana zmiana wydaje się wręcz naturalna.

16 grudnia 2011 r. podczas dyskusji publicznej nad propozycjami projektu planu przedstawiciele BPPMG uzasadniali zapisy projektu korzystne dla dewelopera, zapisami w wydanej dla niego wcześniej decyzji o warunkach zabudowy. W niniejszej sprawie istnieją identyczne przesłanki do wprowadzenia postulowanych uwag i wŝgląd na równość wobec prawa powinien przemawiać za jednakowym potraktowaniem składającego przedmiotowe uwagi oraz dewelopera.

- 3) Obszar połoŝony w centrum miasta powinien być wykorzystany intensywnie, w sposób prorozwojowy i generujący dochody dla miasta i jego mieszkańców. Intensywne i prorozwojowe wykorzystanie nie stoi w sprzeczności z innymi funkcjami, które mogą być w bardziej komfortowych warunkach realizowane nieco dalej od centrum miasta.
- 4) W związku z decyzjami Ministra Infrastruktury stwierdzającymi nieważność decyzji wywłaszczeniowych (decyzje: z 3 września 2002 r. nr GN.5.3-R-105/2002, 13 grudnia 2002 r., nr ORZ.5.3/813-R-113/02, 20 stycznia 2005 r., B.O.5.3/813-R-88/03) cały omawiany obszar stanowi własność prywatną. W związku z tym nie ma gwarancji, że wskazana w projekcie funkcja – przedszkole – będzie rzeczywiście funkcjonowała. Gmina, nie posiadając tytułu prawnego do nieruchomości zobowiązana jest do wydania nieruchomości na ŝądanie właściciela, do zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz ewentualnie do zaspokojenia innych roszczeń. Funkcjonowanie przedszkola posiadowanego na nieruchomości niebędącej własnością komunalną wiąŝe się z dodatkowymi kosztami, stawiającymi pod znakiem zapytania sens istnienia placówki akurat w tym miejscu. Przy czym kilkadziesiąt metrów dalej znajduje się drugie przedszkole (nr 7). Jeŝeli istnieje potrzeba lokalizowania przedszkola, to powinny one funkcjonować na gruntach będących własności gminy i niekoniecznie wszystkie w ścisłym centrum miasta. Składający uwagę podkreśla, że nie ma prawnych przeszkód ku temu, aby prywatny właściciel przeprowadził rozbiórkę budynku przedszkola, który jest zaliczany do grupy C (vide: § 5 ust. 1 pkt 4 lit. c), v) projektu). W sytuacji rozbiórki budynku przedszkola w centrum miasta pozostałby atrakcyjny teren kompletnie niezagospodarowany. Gmina nie powinna poprzez proponowane zapisy stwarzać ŝagroŝenia powstania takiej niekorzystnej sytuacji. Budynek przedszkola znajduje się w nienajlepszym stanie technicznym, nie został objęty planem remontów, jak przedszkole sąsiednie, a planowane funkcje edukacyjne nie wydają się być optymalnym pomysłem z racji poziomu natęŝenia ruchu samochodowego w bezpośrednim sąsiedztwie.
- 5) Zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym pla-

nie w stosunku do decyzji o warunkach zabudowy może wiąŝać się z roszczeniami właścicieli na gruncie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wartość nieruchomości, na której zgodnie z decyzją można było realizować inwestycję polegającą na rozbiórce budynku przedszkola i budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi, garaŝem podziemnym i infrastrukturą techniczną jest istotnie wyższa od nieruchomości, na której można realizować wyłącznie funkcję oświatową – przedszkole.

- 6) Studium Zagospodarowania Przestrzennego w pełni pozwala na realizowanie postulowanych funkcji mieszkaniowo-usługowych. Miejscowy plan powinien maksymalnie wykorzystać szanse rozwojowe w ramach dopuszczonych przez Studium.
- 7) Składający uwagę ryzykuje teŝ, że jak na centrum miasta, funkcja oświatowa zajmuje znaczny obszar i wydaje się, iż w tej lokalizacji jest to teren zbyt duŝy. Kwestią do rozwaŝenia jest czy funkcja ta nie może być realizowana w innej lokalizacji oddalonej od centrum.
- 8) W ramach poszukiwania rozwiązania kompromisowego, można zaproponować dopuszczenie funkcji mieszkaniowo-usługowej z wymogiem usług o charakterze oświatowym – przedszkolnym w parterze budynku.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Jana Radke uzasadnia się następująco:

Ad 1-3) Projekt planu przewiduje zachowanie istniejących terenów usług oświaty i wychowania oraz zieleni urzędzonej w kompleksie terenów obejmujących przedmiotowe działki oraz tereny połoŝone w sąsiedztwie – na południe, aż do al. Marszałka J. Piłsudskiego. Tereny te służą edukacji publicznej, realizowanej m.in. w szkołach i przedszkolach. Zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty gminnej w zakresie edukacji publicznej jest ustawowym zadaniem własnym władz samorządowych. Decydując o przeznaczeniu przedmiotowych działek na funkcje oświatowe – przedszkole – w projekcie planu miejscowego, wzięto pod uwagę znacznie szerszy kontekst przestrzenno-funkcjonalny Śródmieścia niż miało to miejsce przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Funkcje oświatowe muszą odpowiadać rosnącym potrzebom i standardom – zapewniać wysoki poziom obsługi, odpowiedni dla wzrastającej liczby mieszkańców oraz osób pracujących w centrum miasta.

Należy zauwaŝyć, teren 28 UO nie jest terenem wolnym od zabudowy, którego przeznaczenie naleŝy dopiero określić i w związku z tym wziąć w szczególności pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przedszkole istniejące na terenie 28 UO jest częścią dobrze funkcjonującego zespołu obejmującego dwie szkoły i dwa przedszkola. Placówki te wykorzystywane są w pełni, a przewidywany jest wzrost zapotrzebowania na miejsca w tych placówkach. Miejscowe plany zagospodarowania dla terenów Śródmieścia dopuszczają liczne uzupełnienia zabudowy plombowej mieszkalno-usługowej – w rezultacie liczba mieszkańców i pracowników Śródmieścia, w tym liczba dzieci i młodzieŝy korzystającej z usług oświatowych, wzrośnie.

Ad 4,5) Zwrot wywłaszczonych nieruchomości, na których realizowane są zadania gminy wiąŝe się z

konsekwencjami finansowymi. Należy jednak zauważyć, że realizacja zadań samorządu gminnego w oczywisty sposób wiąże się z ponoszeniem wydatków publicznych. Teren przeznaczony na usługi komercyjne generuje wpływy podatkowe, a prowadzenie działalności oświatowej wiąże się z wydatkami gminy. Nie jest to jednak argument za zaprzestaniem działalności w zakresie edukacji publicznej. Wydatki na cele publiczne powinny być ponoszone w sposób racjonalny, ale bez szkody dla prawidłowej obsługi, właściwego zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Ad 6) Plan powinien maksymalnie godzić interes publiczny z prywatnym, nie będąc jednocześnie w sprzeczności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta. Przedmiotowy projekt planu spełnia te wymogi.

Ad 7,8) Istniejące w Śródmieściu szkoły i przedszkola zajmują minimalne powierzchnie terenu, jakie należy uznać za wymagane dla funkcji oświatowych. Edukacja dzieci i młodzieży wiąże się nie tylko z koniecznością zapewnienia pomieszczeń dydaktycznych – obejmuje także edukację i rozwój psychofizyczny, który wymaga urządzeń sportowych i terenów zielonych. Ze względu na bezpieczeństwo i charakter obiektów oświaty i wychowania nie powinny być one lokowane w parterach budynków o innych funkcjach.

4. Anna Maria Priss złożyła uwagę odnośnie karty terenu 28 UO, (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 533/306, 536/306, 566/306, 568/306, 679/306, 680/306, 709/306 na karcie mapy nr 55 oraz dla działek nr 604/20, 644/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz. 1150/3, na karcie mapy nr 58), w której wniosła o wprowadzenie do zapisów planu możliwości zabudowy wymienionych nieruchomości zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gdynia z dnia 18 września 2006 r. o warunkach zabudowy nr RAA-I-10380/7331/361/05/17dz.1087/20 i In./AM. Swoją uwagę uzasadniła w następujący sposób:

- 1) Ww. decyzja dopuszcza na przedmiotowych działkach „rozbiórkę budynku przedszkola i budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami nieuciążliwymi, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną”.
- 2) W dniu 6 lipca 2009 r. przedmiotowa decyzja została przeniesiona na jednego ze współwłaścicieli p. Jana Radtke, jako zgodna z ustaleniami studium zagospodarowania przestrzennego. W okresie pomiędzy wydaniem pierwszej decyzji a jej przeniesieniem nie zaszły żadne diametralne zmiany warunkujące zmianę przeznaczenia przedmiotowego terenu tylko na funkcję oświatową. Biuro Planowania Przestrzennego zostało dodatkowo poinformowane o fakcie istnienia decyzji pismem z dnia 7 czerwca 2010 r. Zdaniem składającej uwagę, ww. zabudowa wpisuje się w swojej treści w istniejący ład przestrzenny Śródmieścia Gdyni - zabudowy wysokościowej o przeznaczeniu mieszkaniowym z usługami nieuciążliwymi w parterze. Składająca uwagę podkreślała, że utrzymanie istniejącego ładu przestrzennego zostało uznane za celowe i podtrzymane w zapisach planu w stosunku do jednego z gdyńskich deweloperów, co zostało sprecyzowane przez autora planu w toku dyskusji publicznej w dniu 16 grudnia 2010 r. Argumenty podnoszone przez pracowników Biura Planowania na korzyść wydanej na rzecz dewelopera decyzji uważa za tożsame z uwarunkowaniami przypisanymi dla terenów objętych w projekcie planu kartą terenu 28 UO, różni je zaś jedynie podmiot wnioskujący.

Utrzymanie w zapisach projektu planu zabudowy pawilonowej na obszarze wskazanych działek rodzi roszczenia wobec Urzędu Miasta Gdyni z tytułu obniżenia wartości gruntu w trybie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Aktualnie przedmiotowy teren pozostaje w bezumownym korzystaniu przez Gminę Miasta Gdyni i do chwili obecnej, pomimo wezwania, nie został wydany.

Podkreślała fakt, że wskazane działki zostały odzyskane mocą wyroku NSA z dnia 27.04.10 r. po latach starań, zaś obserwowane działania mają na celu umniejszenie ich wartości. Zmierzają do uniemożliwienia Właścicielom swobodnego dysponowania terenem, a postulowane zapisy w projekcie planu cechują się nierównością w traktowaniu podmiotów wobec prawa.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Annę Marię Priss uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi 3 pkt 1-5.

5. Zofia Ruszkiewicz złożyła uwagę odnośnie kart terenu 28 UO, 25 U/MW3, 38 ZP (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 533/306, 536/306, 568/306, 679/306, 680/306, 604/20, 782/20, 785/20, 1086/20, 1087/20, cz. 1150/31, 566/306, 709/306, 644/20), w której, mając interes prawny, jako współwłaściciel ww. działek, sprzeciwiła się proponowanym zapisom projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. wskazanych działek. Jednocześnie wniosła o uwzględnienie możliwości zabudowy ww. nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 18 września 2000 r., która to decyzja została następnie przepisana decyzją Nr RAA-I-6263/7331/185/2009/17 (Dz. 1087/20 i in./HNB z dnia 06.07.2009 r. na Jana Radtke - jednego ze współwłaścicieli wymienionych na wstępie działek oraz zmianę zapisów w zakresie obsługi komunikacyjnej ww. działek we wskazanym w uzasadnieniu zakresie.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Zofię Ruszkiewicz uzasadnia się jak w rozstrzygnięciu uwagi 3 pkt 1-3.

6. Dawid Skrzyński złożył uwagę odnośnie kart terenu 19 U/MW3, 50 KD-L 1/2 (gdzie zawarto ustalenia m.in. dla działki 647/305), w której wniosł, w związku z planowaną przez siebie zmianą sposobu użytkowania lokalu na parterze budynku przy ul. Abrahama 51A/1 z mieszkaniowej na użytkową, o umożliwienie zaprojektowania samodzielnego wejścia do lokalu od strony ul. Obrońców Wybrzeża. Składający uwagę uzasadnił swoją propozycję w następujący sposób:

Lokal leży w granicach obszaru 19 U/MW3, w którego karcie widnieje zapis: „usługi wymagane są przynajmniej w parterach budynków realizowany wzdłuż ciągów usługowych oznaczonych na rysunku planu”, a więc zasadne jest przekształcenie ww. lokalu mieszkalnego na usługowy. Ze względu na różnicę wysokości pomiędzy poziomem posadzki parteru a poziomem chodnika, która wynosi 1,88 m konieczne jest zaprojektowanie schodów zewnętrznych.

Aby zapewnić dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych oraz wymaganą szerokość zewnętrznego biegu schodowego, należy jego zdaniem poszerzyć wysunięcie schodów przed linię zabudowy z dopuszczalnego wg MPZP 1,0 m do 1,40 m oraz wysokość części schodów z dopuszczalnego 0,5 m do 1,88 m. Przy proponowanym wysunięciu schodów do 1,40 m szerokość użytkowa chodnika pozostanie większa niż

2,0 m. Składający uwagę zaznaczył, że dostęp do lokalu od strony wewnętrznego dziedzińca jest utrudniony dla osób niepełnosprawnych z uwagi na podział biegu schodowego na zewnętrzny i wewnętrzny oraz większą różnicę poziomów pomiędzy chodnikiem a poziomem posadzki lokalu.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Dawida Skrzyńskiego uzasadnia się tym, że projekt planu ogranicza możliwość realizacji schodów zewnętrznych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic - ze względu na konieczność ochrony przestrzeni publicznych, takich jak chodniki i place, przed ich nieuzasadnionym zawężaniem. W przedmiotowej lokalizacji istnieje możliwość realizacji samodzielnego wejścia z dostępem do lokalu dla osób niepełnosprawnych od strony podwórka - wzdłuż ślepej, wschodniej ściany budynku lub wzdłuż ściany północnej - po przebudowie wejścia do budynku.

Ze względu na trudność zapewnienia dostępu do lokalu na parterze budynku przy ul. Abrahama 51A/1 oraz istniejący sąsiedni budynek trafostacji, należy skorygować na rysunku planu zasięg ciągów usługowych w parterach budynków.

7. Beata Young złożyła uwagę odnośnie kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której:

1) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 poprzez wykreślenie zapisu pkt 5 b) dot. możliwości podwyższenia zabudowy na działce narożnikowej do wysokości 24 m.

Powyższe uzasadniła tym, że budynek HOSSY aktualnie jest o dwie kondygnacje wyższy od bezpośrednio przylegającego do niego budynku przy ul. Abrahama 80-86. Odbiera on światło słoneczne i powoduje zacienienie powyżej norm przewidzianych przepisami. W stosunku do budynku przy ul. Abrahama 80-86 spowodował zaburzenie systemu wentylacji - góruje nad nim, przez co spowodował zagrożenie dla zdrowia mieszkańców. Ponadto jest całkowicie niezgodne z ogólnymi założeniami planu § 3 ust. 1 pkt 1 oraz § 13 karta terenu o numerze 31 pkt 5 f) przewidującym zakaz rozbudowy tam, gdzie przekroczone zostały dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności.

2) Wnosiła o zmianę w karcie terenu 32 poprzez wykreślenie z pkt 5 b) ppkt ii) zapisu dot. wysokości zabudowy dla działek 1457 oraz nad działką 1242/43 do 7 kondygnacji i 24 m. Powyższe uzasadniła tym, że budynek spółki HOSSA SA, jako górujący nad całością zabudowy w tym miejscu, nie powinien być nadbudowywany w żaden sposób. Spowodowałoby to dalsze utrudnienia dla życia mieszkańców, ograniczenie dopływu światła słonecznego i powietrza do ich mieszkań oraz obniżenie wartości mieszkań. Brak jest uzasadnienia na nadbudowę do 24 m, podczas gdy takie gabaryty nie są dozwolone dla żadnych innych budynków sąsiadujących - wzdłuż całości ulic Abrahama, Władysława IV, Kilińskiego, Świętojańskiej i Traugutta.

3) Nie zgodziła się na przeniesienie śmietnika wspólnoty mieszkaniowej Abrahama 80-86 z działki nr 860/14 na działkę nr 1239/43, co uzasadniła w ten sposób:

Na działce nr 1239/43 nie ma ku temu wystarczającego miejsca - znajduje się na niej jedyny w całej okolicy teren zieleni z 3 drzewami oraz ciąg pieszy ogólnodostępny. Czyni to przeniesienie śmietników niemożliwym. Ponadto zgodnie z § 23 rozporządzenia

Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość usytuowania takich pojemników powinna wynosić co najmniej 10 m od okien i drzwi budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Sugerowała, że korzystne byłoby zwiększenie terenu zieleni rekreacyjnej na działce 860/14, na której znajduje się śmietnik i aktualnie rosną 3 drzewa.

4) Nie wyraziła zgody na plan rozbudowy garażu podziemnego pod działką nr 1239/43 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo tej działki z budynkiem Abrahama 80-86 oraz nieuchronne naruszenie struktury korzeniowej drzew na tej działce rosnących.

5) Proponowała, wobec planu zabudowy działek 23, 24, 25 znajdujących się przy skrzyżowaniu ul. Abrahama i Kilińskiego, stanowiących aktualnie teren zieleni miejskiej, alternatywny teren zielony na zakończeniu ulicy Abrahama, stworzony w celu zachowania równowagi. Mógłby on spełniać funkcje zieleni rekreacyjnej, czego plan nie przewiduje, ograniczając się do zwiększenia gęstości zabudowy. Zwraca uwagę, że ludzie starsi i dzieci nie mają żadnego miejsca na wypoczynek i rekreację na całej długości ul. Abrahama, pomimo tego, że pełni ona funkcję głównie mieszkaniową. Ponadto wniosła, o zaprojektowanie szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kilińskiego również wzdłuż działki nr 23 w celu zrekompensowania utraty znaczącej wielkości terenu biologicznie czynnego działek 23, 24, 25.

6) Stanowczo sprzeciwiła się, jako właściciel nieruchomości sąsiadującej, proponowanej na działkach 1142/27, 1141/27, 1140/27, (teren 33 KS/U) lokalizacji parkingu wielopoziomowego z dopuszczalną wysokością zabudowy do 6 kondygnacji i 21 m, minimum 60 miejsc postojowych. Uzasadniła to w taki sposób, że działki stanowią własność Gminy Miasta Gdyni, a nie osób prywatnych, dlatego sposób ich wykorzystania nie może uwzględniać interesów jedynie jednego podmiotu - inwestora, który zresztą nie jest ich właścicielem. Działki te znajdują się w bezpośredniej bliskości 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, na zakończeniu wąskiej przedwojennej ślepej ulicy pozbawionej właściwej wentylacji. Budynek spółki Hossa zburzył możliwość nawiązania do jakichkolwiek planów przedwojennej zabudowy, spowodował brak harmonii w projekcie kształtowania przestrzeni w tym miejscu.

Nie zgodziła się na brak ustalenia powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 33 KS/U. Uważała, że teren ten, o ile może w ogóle być przedmiotem zabudowy nie może przewidywać innej zabudowy aniżeli zabudowa niska do 12 m. Wnosiła o zmianę funkcji tego terenu i ustalenie powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku zabudowy tego terenu wniosła o ustalenie jedynie miejsc postojowych pod ziemią, jak to jest przewidziane w innych budynkach usytuowanych w samym śródmieściu miasta, ponieważ realizacja parkingu wielopoziomowego nie spełni wymogów § 19 rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - odległość od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi dla takich garaży powinna wynosić 20 m, zaś od granicy działki budowlanej nie może być mniejsza niż 16 m. Postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla tego terenu, o którą

wniósł inwestor, wywołało sprzeciw sąsiadujących wspólnot, wyrażony również na etapie sporządzania projektu planu miejscowego i nieuwzględniony. Teren stanowiący własność gminy powinien być wykorzystany w celach zgodnych z dobrem publicznym, a nie w celu zaspokojenia partykularnego interesu inwestora prywatnego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1,2) Istniejący budynek firmy HOSSY S.A. jest wyższy od budynków sąsiednich i prawie w pełni wykorzystuje posiadaną działkę. Dokonano wnioskowanej korekty zapisów projektu planu, aby umożliwić adaptację istniejącego budynku bez możliwości jego dalszej nadbudowy mogącej pogorszyć warunki nasłonecznienia wnętrza kwartału zabudowy. Wykreślono zapis dopuszczający nadbudowę do wysokości 7 kondygnacji i 24 m.

Ad 3) W projekcie planu podano błędnie numer działki, na której zlokalizowany jest obecnie śmietnik – skorygowano nr działki z 1239/43 na 860/14.

Ad 5,6) Skorygowano tekst i rysunek projektu planu – na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 przewidziano likwidację istniejących garaży indywidualnych i zagospodarowanie terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. W ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Beatę Young uzasadnia się następująco:

Ad. 3,4) Nie ma możliwości zagospodarowania działki nr 860/14 w formie zieleni. Jest to teren utwardzony umożliwiający dostęp do zaplecza budynku, a także do jednej z rozpatrywanych lokalizacji śmietnika.

Lokalizacja miejsc postojowych pod powierzchnią terenu jest korzystna. Warunki ochrony lub wymiany istniejących drzew, w przypadku realizacji podziemnego parkingu, określone zostaną na etapie pozwolenia na budowę.

Ad. 5) W związku z przewidywaną likwidacją istniejących garaży indywidualnych na działkach 1140/27, 1141/27, 1142/27 oraz urządzeniem tam terenu zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej, niezbędne będzie umożliwienie wykorzystania działek 23, 24 i 25 w całości – dla nowego programu użytkowego, w tym niezbędnych miejsc parkingowych zamiennych dla użytkowników likwidowanych garaży.

8. Ewa Lazarowicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 złożyli uwagę odnośnie kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której wnieśli i zastrzegli co poniżej:

1) Nie wykonano bilansu aktualnych potrzeb terenowych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obrębie karty mapy 31 i 32 oraz 33. Zgodnie z § 7 projektu planu „zagospodarowania działek budowlanych i/lub wewnątrz kwartałów zabudowy powinno zapewniać realizację niezbędnych dojazdów, programu parkingowego, placów gospodarczych, miejsc gromadzenia odpadów, a w przypadku występowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej także miejsc zabaw dla dzieci i zieleni wypoczynkowej w ilości minimum 2 m²/10,0 m² powierzchni użytkowej.” Z szacunkowej inwentaryzacji terenów 31, 32 wynika, że: dla terenu 31 potrzeba na ww. cele 1800 m², dla terenu 32 potrzeba na ww. cele 5600 m², razem 7400 m², w tym uwzględniono powierzchnię istniejących dojazdów

i dojazdów. Dodatkowo dla istniejących powierzchni usługowych w obszarze terenów 31 i 32 potrzeba 80 miejsc parkingowych o powierzchni łącznie 1000 m². Biorąc powyższe pod uwagę, powierzchnia niezabudowana istniejącego obszaru nie zabezpiecza w całości potrzeb istniejącej zabudowy, a tym samym wyklucza możliwość jej dogęszczania. Zatem przewidywanie dodatkowej zabudowy jest niemożliwe, a ewentualna nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów jest wykluczona w wymiarze określonym w projekcie planu. Zagospodarowanie przedmiotowego terenu powinno zatem polegać na uporządkowaniu istniejącej zabudowy poprzez likwidację zabudowy substandardowej (szopy, garaże indywidualne), ustalenie placów gospodarczych z miejscami gromadzenia odpadów zgodnie z warunkami technicznymi, uporządkowanie odprowadzania wód deszczowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, likwidacja zbędnych ogrodzeń, ew. wykonanie pieszych ciągów pomiędzy ul. Świętojańską a Władysława IV, urządzenie zieleni wypoczynkowej ogólnodostępnej, ewentualnie wykonanie wyłącznie podziemnego garażu ogólnodostępnego w obszarze terenów 31,32,33.

2) Zapis dla terenów 31 i 32 pkt 5f wyklucza rozbudowę lub nadbudowę istniejącej zabudowy na działkach istniejących, na których w momencie wejścia w życie planu przekroczone zostały dopuszczalne projektem planu gabaryty budynków, wskaźniki intensywności wykorzystania terenu itd., przy czym przeoczono informację o tym jaka jest wymagana intensywność zabudowy - wpisano że „nie ustala się”. Ich zdaniem pozostawienie tego błędnego zapisu spowodowało by następujące skutki: - uniemożliwi pojedynczym inwestorom - właścicielom budynków i Wspólnotom Mieszkaniowym jakiegokolwiek nadbudowy i adaptacji, jako, że ich możliwości terenowe są ograniczone maksymalnie (Wspólnoty przewłaszczone po obrysie budynku) preferując deweloperów, którzy pod warunkiem korzystnego zakupu gruntu od Miasta i korzystnych dla siebie warunków zabudowy będą w stanie spełnić ww. wymagania. Uczciwym rozwiązaniem w tym wypadku byłoby w pierwszej kolejności wyznaczenie terenu niezbędnego do funkcjonowania istniejących budynków mieszkalno-usługowych i wyłączenie go spod projektowanej nowej zabudowy oraz kompleksowe rozwiązanie potrzeb parkingowych i zieleni rekreacyjnej poprzez wydzielenie na ten cel terenów z działek gminnych i wyłączenie ich spod projektowanej nowej zabudowy. Pozostawienie tych problemów jakiemuś deweloperowi ich nie załatwi, pogorszy jedynie stan istniejący i spowoduje konflikty sąsiedzkie wynikające z praw własności. Wnioski: Należy wskazać teren dla zapewnienia aktualnych potrzeb parkingowych - 200 miejsc i docelowo - 300 miejsc. Teren oznaczony nr 33 jest przeznaczony na parking wielopoziomowy mieszczący 60 pojazdów - jest 5-krotnie zbyt mały, lub zbyt wiele przewiduje się w projekcie planu nowej zabudowy.

3) Projekt planu wyklucza możliwość spełnienia warunków technicznych określonych w Prawie budowlanym w zakresie zacieniania zabudowy istniejącej, w zakresie niezależnych dojazdów do poszczególnych posesji dla wywozu odpadów, zapleczy lokali użytkowych. Pozostawienie tych problemów deweloperowi do rozwiązania na etapie projektowania jest niemożliwym do przyjęcia rozwiązaniem. Dojazdy te

winny być terenem publicznym, tj. dostępnym bez ograniczeń wynikających z prawa własności i być eksploatowane przez miasto. Reasumując, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może zawierać zapisów wykluczających przestrzeganie przepisów prawa i pozostawiać niedopowiedzeń pozwalających na łamanie prawa, lub na uznaniowość urzędnika. Biorąc powyższe pod uwagę, wnosimy o nieuchwalenie przedstawionego planu.

- 4) Z uwagi na konieczność zabezpieczenia potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy i skoordynowania działań inwestycyjnych, oraz niezbędnych podziałów terenu wnosili o uznanie Właścicieli Nieruchomości zlokalizowanych w obszarze 31, 32, 33 stronami w postępowaniach dotyczących uchwalenia planu, oraz dalej na etapach wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez zagwarantowanie tego prawa zapisem w uchwale o zatwierdzeniu miejscowego planu zagospodarowania terenu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Projekt planu dopuszcza wykonanie garażu podziemnego w obszarze terenów 31,32,33. Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Natomiast w ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży oraz możliwość realizacji małego uzupełniającego parkingu wbudowanego, która pozwoliłaby na poprawę warunków parkingowych w kwartale zabudowy.

Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Ewę Lazarewicz, Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 uzasadnia się następująco:

Ad 1) Budynek należący do Wspólnoty Mieszkaniowej Abrahama 80-86 został wydzielony po obrysie. Budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie mogą w dalszym ciągu funkcjonować – bez możliwości ich rozbudowy lub nadbudowy. Niezbędne jest dotychczasowe dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków. Dojścia do budynków, schody i spoczniki wejściowe, placówki gospodarcze, zieleń przydomowa, dojazdy i miejsca postojowe itp. powinny znajdować się na działce, na której zlokalizowany jest budynek. Zagospodarowanie terenu zgodnie z zacytowanym zapisem zawartym w § 7 projektu planu trzeba dostosować do możliwości terenowych – wielkości terenu należącego do inwestora.

Budynek Abrahama 80-86 położony jest pomiędzy ulicami Władysława IV, Kilińskiego i Abrahama, zatem możliwości powiększenia działki należącej do budynku są niewielkie – pozostaje jedynie ok. 500 m² od strony ul. Abrahama. Powiększenie działki nie pozwoli na pełną realizację programu, o którym mowa w § 7 projektu planu, dlatego w projekcie planu przewidziano konieczność lokalizacji miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 na terenie 32 lub na terenie 33. Nadal brak będzie możliwości zapewnienia miejsc parkingowych na terenie powiększonej działki.

Dla nowoprojektowanych budynków mieszkaniowych wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych na swoich działkach, w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na mieszkanie. Nowa zabudowa mieszkaniowa nie będzie miała zatem negatywnego wpływu na istniejącą sytuację parkingową. Realizacja parkingów dla nowoprojektowanych usług leży w interesie inwestorów – w razie niedostatecznej liczby miejsc postojowych na terenie ich działek klienci będą mogli korzystać z płatnych miejsc ogólnodostępnych, na zasadach ogólnych.

Ad 2) Wszyscy inwestorzy, zarówno właściciele budynków, wspólnoty jak i właściciele niezabudowanych działek mogą realizować budowy, rozbudowy lub nadbudowy na takich samych zasadach – zgodnie z warunkami określonymi w planie. Zasadne jest powiększenie działek, o jakim mowa w pkt 1. Natomiast wolne, niezabudowane działki 23, 24 i 25 mogą być przeznaczone pod nową zabudowę lub na poprawę warunków zamieszkiwania sąsiednich wspólnot – wspólnoty mogą ubiegać się o pozyskanie wolnych, niezabudowanych działek w formie dzierżawy lub zakupu – podobnie jak inni zainteresowani.

Ad 3) Projekt planu nie wyklucza możliwości spełnienia warunków technicznych określonych w Prawie budowlanym. Oprócz wymaganej zgodności zamierzonej inwestycji z planem, muszą być spełnione wszystkie przepisy szczególne, wynikające z powszechnie obowiązujących aktów prawa. Spełnienie przepisów Prawa budowlanego i wynikających z niego rozporządzeń sprawdzane jest na etapie projektu budowlanego. Zgodnie z projektem planu dojazd do poszczególnych nieruchomości zapewniony jest od ulic publicznych – w tym od ul. Abrahama zakończonej placem do zawracania.

Ad 4) Przygotowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez prezydenta miasta, ani też uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez radę miasta, na podstawie ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są postępowaniami przed organami administracji, w sprawach indywidualnych, lecz ustanowionych w drodze decyzji administracyjnych, lecz ustanawianiem powszechnie obowiązującej normy – prawa lokalnego w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów – dla wszystkich potencjalnych inwestorów na terenie objętym planem. Zatem przepisy k.p.a. dotyczące stron postępowania nie mają zastosowania w procedurze przygotowania i uchwalania planu miejscowego. W trakcie postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę właściwy organ ustala strony postępowania zgodnie z przepisami k.p.a.

9. Wspólnota Mieszkaniowa ul. Abrahama 80-86 złożyła uwagę odnośnie kart terenu 32 U/MW3, 33 KS/U, gdzie zawarto ustalenia odnośnie działek nr 23, 24, 25, 860/14, 1239/43, 1140/27, 1141/27, 1142/27, w której wnieśli co poniżej:

- 1) W celu ograniczenia emisji spalin wzdłuż głównych i centralnych ulic Śródmieścia, budynki parkingowe wielokondygnacyjne winny być usytuowane jedynie na obrzeżach planu, tj. w rejonie przylegającym do terenów kolejowych, w szczególności przy przystanku SKM Gdynia Wzg. Św. Maksymiliana, (w szczególności wykluczyć należy możliwość budowy parkingów wielokondygnacyjnych wzdłuż ulicy

- Abrahama. Ponadto wprowadzony zapis o zieleni izolacyjnej jest sprzeczny z zapisami planu, który likwiduje resztki zieleni w omawianym rejonie.
- 2) Stanowczo sprzeciwili się zapisowi umożliwiającemu podwyższenie budynku Hossy, który przylega bezpośrednio ścianą do budynku wnioskodawcy (położonego przy ul. Abrahama 80-86). Budynek Hossy aktualnie jest wyższy o 2 kondygnacje aniżeli budynki sąsiadujące o funkcji mieszkalnej, przez co odbiera im światło słoneczne i powoduje zacienienie powyżej norm przewidzianych przepisami, a także spowodował zaburzenie systemu wentylacji (tym samym spowodował zagrożenie dla zdrowia i życia jego mieszkańców).
 - 3) Nie zgodzili się z następującym zapisem w § 13 ust. 32 pkt 5b): „do 7 kondygnacji i 24 m, dopuszcza się tolerancję +/- 1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu lub atyki budynków sąsiednich”. Powyższy zapis spowodowałby dalsze utrudnienia dla życia codziennego mieszkańców, ograniczenie dopływu światła słonecznego oraz powietrza do okolicznych mieszkań, przyczyniłby się również do obniżenia ich atrakcyjności, a także wartości.
 - 4) Nie wyrazili zgody na przeniesienie śmietnika z działki nr 860/14 na działkę nr 1239/43, ponieważ na działce nr 1239/43 nie ma ku temu wystarczającego miejsca, albowiem znajduje się na niej jedyny w całej okolicy teren zieleni nieprzeznaczony do zabudowy z 3 drzewami !
 - 5) Proponowali zwiększenie terenu zieleni rekreacyjnej także na działkę 860/14, na której znajduje się śmietnik i aktualnie rosną 3 drzewa.
 - 6) Nie wyrazili zgody na rozbudowę garażu podziemnego pod działką nr 1239/43 z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo tej działki z ich budynkiem oraz nieuchronne naruszenie struktury korzeniowej drzew na tej działce rosnących.
 - 7) Wobec planu zabudowy terenu działek 23, 24, 25 znajdujących się na granicy ul. Abrahama i Kilińskiego, które stanowią aktualnie teren zieleni miejskiej, w celu zachowania równowagi należy zaproponować alternatywny teren na zakończeniu ul. Abrahama, który mógłby spełniać funkcje zieleni rekreacyjnej. Obecnie plan tego nie przewiduje, ograniczając się do zwiększenia gęstości zabudowy, gdzie ludzie starsi i dzieci nie mają żadnego miejsca na wypoczynek i rekreację na całej długości tej ulicy pomimo tego, że ulica pełni funkcję głównie mieszkaniową.
 - 8) Wnosili o zaprojektowanie szpaleru drzew wzdłuż ul. Kilińskiego oraz działki nr 23 w celu zrekompensowania utraty terenu biologicznie czynnego działek 23, 24, 25, wobec przeznaczenia go pod zabudowę.
 - 9) Stanowczo sprzeciwili się, proponowanej na działkach nr 1142/27, 1141/27 i 1140/27 lokalizacji parkingu wielopoziomowego z dopuszczalną wysokością zabudowy do 6 kondygnacji i 21 m minimum 60 miejsc postojowych, albowiem działki dla tej karty stanowią, po pierwsze, własność Gminy Miasta Gdyni, a nie osób prywatnych, dlatego sposób ich wykorzystania nie może uwzględniać interesów tylko jednego, komercyjnego podmiotu inwestora, po drugie, działki te znajdują się w bezpośredniej bliskości 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Gdyni, którego plany nie przewidywały gabarytów i wysokości budynku spółki Hossa S.A.
 - 10) Wnieśli o zmianę funkcji terenu 33 KS/U na mieszkalno-usługową o dopuszczalnej wysokości do 12 m, ustalenie powierzchni biologicznie czynnej oraz ustalenie miejsc postojowych jedynie pod ziemią, jak to jest przewidziane w innych budynkach usytuowanych w samym śródmieściu miasta.
- 11) Domagali się by plany ewentualnej budowy na terenie 33 KS/U były poprzedzone ekspertyzą budowlaną, gdyż głębokie prace budowlane w tak wąskiej przestrzeni spowodują nie tylko paraliż komunikacyjny i niedogodności życiowe mieszkańców, ale także wpłyną na sąsiadujące, wiekowe już budynki (np. położony przy ul. Abrahama 80-86 na działce nr 988/43), któremu zagrażać będzie utrata stabilności konstrukcyjnej idąca nawet w kierunku katastrofy budowlanej.
- Prezydent uwzględnił uwagę w części:
Ad 1,7,8,9,10) Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. Natomiast w ramach zabudowy na działkach 23, 24 i 25 przewidziano miejsca parkingowe zamienne dla użytkowników likwidowanych garaży oraz możliwość realizacji małego uzupełniającego parkingu wbudowanego, która pozwoliłaby na poprawę warunków parkingowych w kwartale zabudowy.
- Ad 2,3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 1,2.
Ad 4,5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 3.
- Nieuwzględnienie uwagi złożonej przez Wspólnotę Mieszkaniową Abrahama 80-86 uzasadnia się następująco:
- Ad 6) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 3,4.
Ad 8) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 7 pkt 5.
Ad 11) Wykonanie niezbędnych badań gruntu i ekspertyz budowlanych wymagane jest na etapie projektu budowlanego.
10. „Gdynia 8” Spółka z o.o. złożyła uwagę odnośnie obszaru planu oraz kart terenu 31 U/MW3, 32 U/MW3, 33 KS/U, w której:
- 1) Wniosła o powtórzenie procedury planistycznej w niezbędnym zakresie wynikającym ze zmiany uchwały nr XIII/483/99 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 listopada 1999 r. w przedmiocie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni poprzez uchwałę Rady Miasta Gdyni nr XVI 1/400/08 z dnia 27 lutego 2008 r.
- Uchwałą nr XIII/310/07 z dnia 24 października 2007 roku Rada przystąpiła do sporządzenia MPZP na podstawie studium z 1999 r. W dniu 13 grudnia 2007 r. Prezydent Miasta Gdyni ogłosił w prasie miejscowej przystąpienie do sporządzenia planu i o możliwości składania wniosków do projektu w terminie do dnia 8 stycznia 2008 r. W dniu 27 lutego 2008 r., a więc po terminie do składania wniosków, Rada Miasta Gdyni podjęła uchwałę nr XVII/400/08 w przedmiocie zmiany studium uchwalonego w 1999 r., które było podstawą uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Zgodnie zaś z treścią projektu MPZP, jest on zgodny ze studium uchwalonym w dniu 27 lutego 2008 r. Początkowe czynności procedury planistycznej tj. uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu, ogłoszenie Prezydenta Miasta Gdyni, składanie wniosków do projektu MPZP, oparte były na podstawie studium

- uchwalonego 24 listopada 1999 r. Aktualny zaś projekt MPZP odnosi się do studium uchwalonego w dniu 27 lutego 2008 r. Powszechnie przyjęty w orzecznictwie jak i doktrynie jest pogląd, iż w przypadku zmiany treści studium, konieczne jest powtórzenie procedury planistycznej, czego w niniejszym przypadku nie uczyniono.
- 2) Zastrzegła, że w procedurze planistycznej doszło do naruszenia art. 17 pkt 1 u.p.z.p. poprzez brak ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
 - 3) Zgodnie z treścią uchwały Rady Miasta o przystąpieniu do sporządzenia MPZP z dnia 24 listopada 1999 roku została ona podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym, podczas gdy prawidłowa podstawa prawna to art. 18 ust. 2 pkt 5 u.s.g.
 - 4) Zastrzegła, że naruszono art. 14 ust. 4 u.p.z.p. poprzez brak wskazania na czyj wniosek została podjęta uchwała Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP.
 - 5) Wniosła, że brakuje wskazania skali, w jakiej został sporządzony załącznik graficzny do uchwały Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP przedstawiający granice obszaru objętego planem.
 - 6) Zastrzegła brak precyzyjnego określenia granic obszaru objętego MPZP zarówno w uchwale w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP jak i samym projekcie MPZP.
 - 7) Zastrzegła brak sporządzenia przez Prezydenta Miasta Gdyni analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i co do stopnia zgodności przewidywań ze studium. W myśl art. 14 ust. 5 u.p.z.p. rzezoną analiza winna stanowić załącznik do uchwały o przystąpieniu do sporządzania MPZP. Nadto analiza ta nawet, jeśli byłaby sporządzona przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia MPZP, to i tak winna zostać powtórzona na skutek zmiany treści studium, o czym był już mowa w pkt 1.
 - 8) Zastrzegła naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. w związku z § 4 pkt 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U.03.164.1587) poprzez nie określenie w projekcie MPZP stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. dla wszystkich terenów objętych planem. Zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 12 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo: stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Powyższa regulacja została uszczegółowiona w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej w § 4 pkt 13: Ustala się następujące wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń projektu tekstu planu miejscowego tj. ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, powinny zawierać stawki procentowe w przedziale od 0% do 30% i dotyczyć wszystkich terenów, określonych w projekcie planu miejscowego zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy, przy czym ich wielkość może być różna dla poszczególnych terenów lub grup terenów. Brak określenia w planie stawek procentowych skutkuje stwierdzeniem nieważności uchwały w całości (II SA/Go 24/2007).
- 9) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. b):
 - poprzez dodanie po słowach „na działce narożnikowej” numeru działki – 1458/43. Taka szczegółowość zapisów stosowana jest w innych zapisach tej karty. Określenie „działka narożnikowa” jest niejednoznaczne;
 - poprzez dodanie po słowach „podwyższenie zabudowy” określenia: „do 7 kondygnacji i do 26,0 m”. Budynek o takiej liczbie kondygnacji i wysokości zgodnie z pozwoleniem na budowę został wybudowany. Powyższe potwierdzają mapy geodezyjne dla działki nr 1458/43.
 - 10) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. d):
 - poprzez dodanie: „dla działki nr 1458/43 powierzchnia zabudowy do 0.95”. Jest to rzeczywista powierzchnia zabudowy dla tej działki;
 - poprzez dodanie: „dopuszcza się zabudowę na granicy działek zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy”;
 - poprzez dopisanie, że nie wlicza się do powierzchni zabudowy miejsc parkingowych zrealizowanych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 4.
 - 11) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez dodanie: „dla działki nr 1458/43 nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej”. Dodanie powyższego zapisu usankcjonuje stan rzeczywisty.
 - 12) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. f) poprzez dodanie: „nie dotyczy działki nr 1458/43”. Na powyższej działce przekroczone zostały wszystkie parametry określone zapisami planu, pozostawienie niezmienionego zapisu jest sprzeczne z zapisami pkt 5 lit. b) dopuszczającymi podwyższenie zabudowy istniejącej na działce naróżnej nr 1458/43. Wnoszono o doprecyzowanie pojęcia „intensywność wykorzystania terenu” poprzez wprowadzenie definicji tego określenia do § 12
 - 13) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. g) „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich” - poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis jest niemożliwy do zrealizowania dla tej karty terenu, ponieważ działki sąsiadują z gminnymi działkami stanowiącymi drogi, w tym drogę powiatową ul. Władysława IV oraz ul. Abrahama. Pozostawienie zapisu w obecnej formie wyklucza możliwość nadbudowy budynku na działce nr 1458/43, którą to dopuszczają inne zapisy planu np. pkt 5 lit. b).
 - 14) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 5 lit. j) poprzez dodanie zapisu, iż „nie dotyczy działki nr 1458/43” albo przez doprecyzowanie § 6 ust. 2 i „dopuszczenie możliwości lokalizacji na działce narożnikowej nr 1458/43 identyfikacji obiektu w formie reklamy przestrzennej”. Reklama w formie przestrzennej istnieje obecnie na obiekcie i stanowi element lokalizacyjny.

- 15) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 6 lit. a) w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków” - poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, czy to znaczy, że budynki znajdujące się na działkach i wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenie każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.
- 16) Wniosła o zmianę w karcie terenu 31 zapisu pkt 6 lit. b) w ten sposób, że: „na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 1239/43); dopuszcza się zamienne zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457 lub na terenie 33 KS/U - na działce 1141/27”.
- 17) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. b) podp. i) – poprzez wpisanie rzeczywistej wysokości ściany skośnej istniejącej na działkach nr 1457 i 1242/43 tj. rzędnej do 21,0 m. Zapis w proponowanej treści ogranicza prawo właściciela do utrzymania nieruchomości w pełnej sprawności technicznej. Zakaz przebudowy elementu, który już obecnie wymaga kapitalnego remontu - przebudowy i wykonania tej ściany w innej technologii jest niedopuszczalną próbą ingerencji w prawo własności.
- 18) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. b) podp. ii) – poprzez ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy: do 8 kondygnacji i do 30,0 m. Zgodnie z pozwoleniem na budowę budynek o tych parametrach został zrealizowany na działce nr 1457, co potwierdzają mapy geodezyjne. Zapisy tworzonego planu nie mogą być sprzeczne ze stanem istniejącym. Pozostawienie zapisów w treści proponowanej spowoduje całkowitą i trwałą niemożliwość uzyskania jakiegokolwiek pozwolenia na budowę związanego z modernizacją lub przebudową istniejącego budynku.
- 19) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. d): – poprzez dodanie, iż dla działki nr 1457 – powierzchnia zabudowy 0.85. Jest to rzeczywista powierzchnia zabudowy tej działki; – poprzez dodanie, że nie wlicza się do powierzchni zabudowy miejsc parkingowych zrealizowanych zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 4.
- 20) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez ustalenie, iż nie wprowadza się powierzchni biologicznie czynnej dla działki nr 1457 albo poprzez dodanie, iż ww. powierzchni nie ustala się dla działki nr 1457, ponieważ na tej działce nie ma powierzchni biologicznie czynnej.
- 21) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. f) poprzez dodanie zapisu: „nie dotyczy działki nr 1457”. Na powyższej działce przekroczone zostały wszystkie parametry określone zapisami planu, pozostawienie niezmienionego zapisu lit. f) jest sprzeczne z zapisami pkt 5 lit. b) ppkt ii) dopuszczającymi podwyższenie zabudowy istniejącej na działkach nr 1457 i 1242/43. Wniosła o doprecyzowanie pojęcia „intensywność wykorzystania terenu” poprzez wprowadzenie definicji tego określenia do § 12
- 22) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. g) „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich” – poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Uzasadniono to tym, iż zapis jest niemożliwy do zrealizowania dla tej karty terenu, ponieważ działki sąsiadują z gminnymi działkami gminnymi stanowiącymi m.in. ul. Abrahama. Pozostawienie zapisu w takiej formie wyklucza jakąkolwiek możliwość nadbudowy budynku na działkach nr 1457 i 1242/43, którą dopuszczają inne zapisy planu np. pkt 5 lit. b) ppkt ii).
- 23) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 5 lit. i) w ten sposób, że: „na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 1239/43); dopuszcza się zamienne zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457 lub na terenie 33 KS/U - na działce 1141/27”.
- 24) Wniosła o zmianę w karcie terenu 32 zapisu pkt 6 lit. a) „w przypadku działek wydzielonych po obrysie budynków niezbędne jest dołączenie działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków” – poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, czy to znaczy, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania? Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenie każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.
- 25) Wniosła o zmianę rysunku planu dla terenu 32:
 - poprzez wykreślenie obszaru lokalizacji zabudowy niskiej na działkach nr 1457 i 1242/43 w miejscu istniejącej ściany skośnej. Pozostawienie obszaru jako zabudowy niskiej jest sprzeczne ze stanem istniejącym. Tworzenie zapisów niezgodnych z istniejącym stanem faktycznym podważa dotychczas przyjęte dla tego terenu i rozwiązania (projekt opracowany na podstawie rozstrzygnięć konkursu urbanistyczno-architektonicznego z 1994 r. organizowanego przez Gminę Gdynia, a budynek zrealizowany jest na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę), obniża wartość budynku sugerując konieczność rozbiórki pewnych jego elementów.
 - poprzez wykreślenie „głównego ciągu pieszego poza ulicami i wydzielonymi ciągami komunikacyjnymi” zaznaczonego w obrębie działki nr 1457. Istniejący pasaż znajduje się wewnątrz budynku i stanowi jego integralną część, tym samym nie spełnia wymogów zapisów § 6 ust 3 pkt 3. Proponowanie głównego ciągu pieszego

w obecnym zakresie jest niemożliwe do zrealizowania i narusza prawa własności właściciela działki nr 1457.

26) Wniosła o zmianę w karcie terenu 42 zapisu pkt 8 lit. b) poprzez wpisanie w miejsce kart terenu o numerze 33 U/MW3 kart nr 31 U/MW3. Nie ma karty terenu opisanej 33 U/MW3.

27) Wniosła o zmianę w karcie terenu 46 poprzez dodanie w pkt 8 lit. e) „dopuszcza się stosowanie elementów małej architektury np. zadaszeń akcentujących istnienie głównych ciągów pieszych łączących teren 46 KD-Z 1/2 (ul. Świętojańska) z terenem 42 KD-Z 1/2 (ul. Władysława IV) i z wnętrzem kwartału”.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 8) Biorąc pod uwagę niejednolite orzecznictwo sądów administracyjnych dotyczących ustalania stawki, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., ustalono stawkę 0% dla części terenów, dla których określone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiają jedynie utrzymanie -kontynuację istniejącego zagospodarowania lub istniejącej zabudowy śródmiejskiej w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, Ustalenie takie nie skutkuje orzeczeniem niezgodności planu z przepisami prawa.

Ad 10,19) Skorygowano zapisy projektu planu: w miejsce „z zastrzeżeniem § 7 ust. 2 pkt 4”, wpisano „dopuszcza się większą powierzchnię zabudowy, jeżeli wynika to z wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy lub dla realizacji przekroczenia wnętrza kwartału zabudowy, o którym mowa w § 7 ust. 2 pkt 4”.

Przeanalizowano i skorygowano zapisy projektu planu tak, aby umożliwić realizację zabudowy zwartej wzdłuż ulic oraz z ich przekroczeniem we wskazanych miejscach – zgodnie z rysunkiem projektu planu.

Ad 11) Działka 1458/43 jest działką narożną, zatem dotyczy jej istniejący już zapis „powierzchnia biologicznie czynna... ..dla działek narożnych – nie ustala się”.

Ad 12,21) Określenie „intensywności wykorzystania terenu” miało skrótowo ująć pozostałe niewymienione parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, ale wprowadzanie nowego określenia jest zbędne. Skorygowano zapisy projektu planu: w miejsce: „dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość i rodzaj dachu, linie zabudowy lub intensywności wykorzystania terenu” wpisano: „parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu”.

Ad 13,22) Wykreślono zapis: „dla zabudowy wydzielonej po obrysie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu mają zastosowanie po dołączeniu niezbędnej powierzchni działek sąsiednich”, który nie wnosi nowych treści do ustaleń planu.

Ad 14) Uzupełniono zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych związanych z prowadzoną na miejscu działalnością.

Ad 16,23) Uwzględniając wnioski zawarte w złożonych uwagach zrezygnowano z możliwości budowy parkingu wielokondygnacyjnego na działkach nr 1140/27, 1141/27, 1142/27. Przewidziano likwidację istniejących boksów garażowych na w/w działkach

i zagospodarowanie tego terenu w formie zieleni rekreacyjnej ogólnodostępnej. W związku z powyższym skorygowano zapisy projektu planu: „na terenie 32 U/MW3 przewidzieć lokalizację miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów dla budynków przy ul. A. Abrahama 74-86 (na działce 860/14); dopuszcza się zamiennie zorganizowanie pomieszczeń na pojemniki do gromadzenia odpadów w budynku na działce 1457”.

Ad 17) Skorygowano zapisy projektu planu – przebudowa w ramach istniejącej kubatury powinna być dopuszczona.

Ad 25) Skorygowano przebieg ciągu pieszego – z ominięciem okresowo niedostępnego pasażu znajdującego się wewnątrz budynku HOSSY S.A.

Ad 26) Poprawiono przywołaną pomyłkę pisarską.

Ad 27) Uzupełniono zapis projektu planu umożliwiając zastosowanie zadaszeń akcentujących główny ciąg pieszy łączący ul. Świętojańską z ul. Władysława IV i z wnętrzem kwartału.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2,3,4,5,6,7) Uwagi nie dotyczą ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego, tym niemniej należy wyjaśnić, że:

Ad 1,7) Projekt MPZP jest zgodny zarówno ze Studium z 1999 r., jak i ze Studium z 2008 r. Zgodność ze Studium była analizowana na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (uzasadnienie do uchwały RMG nr XIII/310/07 z dnia 24.10.07.) jak po zmianie Studium, na etapie sporządzenia projektu MPZP. Studium z 2008 r. utrzymuje w obszarze Śródmieścia zasadnicze rozstrzygnięcia Studium z 1999 r., zatem brak uzasadnienia dla powtarzania procedury planistycznej. Zgodność przewidywanych ustaleń planu ze Studium z 1999 r. stwierdzono w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do planu. Zgodność z aktualnym Studium z 2008 r. stwierdzono w treści planu – szczegółowe uzasadnienie znajduje się w uzasadnieniu do uchwały w sprawie uchwalenia planu.

Ad. 2) O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogłoszono w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości t.j. w „Ratuszu” – tygodniku informacyjnym Rady i Prezydenta Miasta Gdyni.

Ad 3) W uchwale podano właściwą podstawę prawną – art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy). Art. 18 ust. 2 pkt 5, który mówi o uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ma zastosowanie przy uchwalaniu planu.

Ad. 4) Uchwała w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP została podjęta wniosek Prezydenta Miasta Gdyni – w wykonaniu wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych przedstawionego Radzie Miasta w 2005 r.

Ad. 5,6) Załącznik graficzny do uchwały Rady Miasta Gdyni w przedmiocie przystąpienia do sporządzenia MPZP przedstawiający granice obszaru objętego planem jest bez skali – dopasowany do formatu A4. Granice obszaru są proste i precyzyjnie wskazane.

Ad 8) Orzecznictwo sądów administracyjnych w sprawie określania w planie stawki, o jakiej mowa

w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. nie jest jednolite. Najczęściej podzielany jest pogląd, że:

- rozporządzenie z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy, a nadto wydane zostało z przekroczeniem upoważnienia ustawowego, zawartego w art. 16 ust. 2 ustawy (II OSK 1041/06);
- wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2002 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) obowiązek określenia w planie miejscowym stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, nie jest bezwzględny w odniesieniu do wszystkich terenów objętych projektem planu (II SA/GI 377/07);
- jeżeli uchwalenie planu (zmiana) nie spowodują wzrostu wartości nieruchomości, możliwym jest nieorzekanie o stawce procentowej w odniesieniu do tego terenu bądź zamieszczenie w planie ustalenia negatywnego. Brak jest podstaw do określania w planie zerowej stawki procentowej (II SA/GI 390/07).

Dla części terenów określone w planie warunki zabudowy i zagospodarowania terenów umożliwiają jedynie kontynuację istniejącej zabudowy śródmiejskiej w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zatem w ogóle nie nastąpi wzrost ich wartości wskutek uchwalenia planu. Zgodnie z niektórymi orzeczeniami sądów administracyjnych ustalanie stawki, o jakiej mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p., jest w takim przypadku bezprzedmiotowe (II SA/GI 379/07). Tym niemniej uwagę uwzględniono w części, o czym była mowa powyżej.

Ad 9,10,18,19,20,25) Zapisy projektu planu umożliwiają adaptację istniejącej zabudowy, nawet jeżeli przekracza ona ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zabudowa istniejąca uznana jest za zgodną z planem – z zakazem jej rozbudowy lub nadbudowy, powodujących dalsze przekroczenie dopuszczalnych wskaźników lub parametrów. Przebudowa istniejącego obiektu (w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego) byłaby zgodna z zapisami projektu planu. Zatem dodatkowe opisywanie stanu istniejącego nie jest potrzebne. W związku z uwzględnieniem uwag 8, 9 i 11 z tekstu planu wykreślono zapisy umożliwiające dalszą rozbudowę lub nadbudowę istniejącego budynku firmy HOSSA S.A.

Ad 12,13,21,22) W związku z uwzględnieniem uwagi nr 8, 9 i 11, nie przewiduje się możliwości nadbudowy.

Ad 13,15,22,24) Budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie mogą w dalszym ciągu funkcjonować – do czasu realizacji postulatu dołączenia działek sąsiednich (lub ich części) w celu zapewnienia możliwości prawidłowej eksploatacji budynków. Wielkość działki powinna zapewnić lokalizację niezbędnych urządzeń związanych z bu-

dykiem oraz umożliwić utrzymanie wymaganych odległości budynku i związanych z nim urządzeń od granicy działki budowlanej. Dojścia do budynków, schody i spoczniki wejściowe, placówki gospodarcze, zieleń przydomowa, dojazdy i miejsca postojowe itp. powinny znajdować się na działce, na której zlokalizowany jest budynek. Wyjątkiem od powyższej zasady jest sytuacja, gdy budynek usytuowany jest przy linii rozgraniczającej ulicy – wówczas poszerzenie działki nie jest możliwe.

11. Grupa Inwestycyjna HOSSA złożyła uwagę odnośnie obszaru planu oraz kart terenu 16 U,MW3, 17 UC, U/MW3, w której przytoczyła poniższe wnioski i zastrzeżenia:

1-7) Wnioski i zastrzeżenia zgłoszone w pkt 1-7, takie same jak w uwadze nr 10 pkt 1-7.

8) Stwierdziła naruszenie art. 17 pkt 3 u.p.z.p. w zw. art. 247, 237 i 238 k.p.a. poprzez brak rozpoznania wniosków Grupy Inwestycyjnej HOSSA SA z dnia 08.01.2008 r. zgłoszonych do projektu MPZP w terminie 21 dni od upływu terminu do ich zgłoszenia. Informacja o rozpoznaniu wniosku pochodzi dopiero z pisma z dnia 16.11.2010 r., co więcej nie wskazuje się w nim, w jaki sposób wniosek został rozpoznany (uwzględniony bądź nie). Powszechnie przyjęty w doktrynie jest pogląd, iż prawną formą rozstrzygnięć wniosków jak i uwag do projektu MPZP jest zawiadomienie, a więc czynność materialno-techniczna kończąca postępowanie w sprawach skarg i wniosków w trybie określonym przepisami art. 238 i art. 247 k.p.a. Zgodnie zaś z art. 237 § 3 k.p.a. o sposobie załatwienia skargi/wniosku zawiadamia się skarżącego. Zawiadomienie o sposobie załatwienia skargi/wniosku powinno zawierać: oznaczenie organu, od którego pochodzi, wskazanie, w jaki sposób skarga została załatwiona, oraz podpis z podaniem imienia, nazwiska i stanowiska służbowego osoby upoważnionej do załatwienia skargi/wniosku. Zawiadomienie o odmownym załatwieniu skargi powinno zawierać ponadto uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o treści art. 239 k.p.a.

9) Wniosła jak w uwadze nr 10 pkt 8.

10) Wniosła o zmianę § 7 ust. 2 pkt 1) poprzez wykreślenie zapisu dot. ilości min. 2 m² zieleni wy-poczynkowej na 10,0 m² powierzchni użytkowej mieszkań. Sformułowanie jest niejednoznaczne i brak jest jego definicji w § 12 MPZP 1104. Zgodnie z treścią § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie parametrem jest powierzchnia biologicznie czynna, która jest określona w każdej z kart terenu. Wprowadzanie dodatkowego parametru poza określoną w powyższym rozporządzeniu powierzchnią biologicznie czynną jest bezzasadne.

11) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit a) – wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy „do 2,1” – analiza intensywności w innych kwartałach stanowi załącznik nr 1 do składanej uwagi. Brak określenia intensywności zabudowy w połączeniu z objęciem niemal całej powierzchni kwartału zakazem zabudowy powoduje, że maksymalna intensywność zabudowy wynosi dla tej karty terenu około 1.3. To znacząco mniej niż w

- przypadku innych, sąsiednich kart terenu, gdzie zapisy planu dopuszczają intensywność od 1.95 do 3.86. W ocenie składającego uwagę nie ma uzasadnienia, aby teren znajdujący się w ścisłym centrum miasta, w bezpośredniej bliskości planowanego przystanku kolei miejskiej pozostał zainwestowany tak ekstensywnie.
- 12) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. c):
- poprzez wykreślenie na rysunku planu wewnętrznej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - poprzez dopuszczenie zabudowy wewnątrz kwartału poprzez wykreślenie z projektu oznaczenia „terenów wyłączonych z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej”.
- 13) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. d) poprzez dodanie: „w zakresie kondygnacji parteru i pierwszego piętra o funkcji usługowej powierzchnia zabudowy – 0,85”.
- 14) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez wykreślenie zapisu „min. 30% pow. działki budowlanej” i dodanie zapisu „do 25% powierzchni działki budowlanej”. Zgodnie z treścią § 39 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie powierzchnia biologicznie czynna w zaproponowanej wysokości jest wystarczająca. Dla projektów, które mają być wyłonione w drodze konkursu nie ma podstaw do wprowadzenia ograniczeń większych niż wynikające z przepisów prawa. Tereny położone w kwartale ulic Władysława IV, Obrońców Wybrzeża, 3 Maja i Armii Krajowej znajdują się w obrębie zwartej, śródmiejskiej zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Nadmierne ograniczenie możliwej do uzyskania powierzchni zabudowy utrudnia i może uczynić niemożliwym zamiar wprowadzenia galerii handlowej w przedmiotowym obszarze.
- 15) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 poprzez wykreślenie zapisu pkt 5 lit. g) jako naruszającego konstytucyjne prawo własności. Nie ma żadnych instrumentów prawnych, które mogą być wykorzystane przez właścicieli działek wydzielonych po obrysie przy dołączaniu działek sąsiednich, jeżeli właściciel nieruchomości sąsiedniej nie będzie zainteresowany jej zbyciem. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia oraz sugeruje, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po ich obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego, jako niezbędny do dołączenia.
- 16) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. i) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis w proponowanym brzmieniu jest niezgodny z rysunkiem planu, brak jest definicji umożliwiającej zrozumienie zapisu.
- 17) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 5 lit. k):
- poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Wprowadzony w § 7 pkt 2 ppkt 1) zapis dotyczący zieleni wypoczynkowej jest niejednoznaczny. Brak definicji tego zapisu może prowadzić do interpretacji, gdzie oprócz powierzchni biologicznie czynnej dodatkowo wymagane będzie spełnienie współczynnika zieleni wypoczynkowej;
- poprzez wprowadzenie możliwości wspólnego bilansowania i rozwiązywania problemów parkingowych, placówk gospodarczych, terenów wypoczynkowych z terenem 17UC,U/MW3.
- 18) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 poprzez dodanie zapisu pkt 5 lit. j): „warunkiem realizacji nowej zabudowy na terenie 16 U/MW3 jest wyłonienie projektu w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 19) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 6 lit. a) poprzez wykreślenie ww. zapisu w całości. Zapis o powyższej treści jest całkowicie niejasny, ponieważ plan nie wskazuje trybu dołączenia. Jeżeli dołączenie działek sąsiednich jest niezbędne, oznacza to, że budynki znajdujące się na działkach wydzielonych po obrysie do czasu tego dołączenia powinny zostać wyłączone z użytkowania, bo nie można ich prawidłowo eksploatować. Pozostawienie zapisu w proponowanej treści będzie skutkowało wydawaniem decyzji odmawiającej zatwierdzenia każdego projektu podziału nieruchomości, który jednocześnie nie będzie realizował podziału wskazanego jako niezbędny do dołączenia.
- 20) Wniosła o zmianę w karcie terenu 16 zapisu pkt 6 lit. b) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Proponowany zapis nie dotyczy tej karty terenu. Na rysunku planu dla terenu 16 U/MW3 nie przewidziano proponowanych podziałów geodezyjnych.
- 21) Postulowała odnośnie rysunku planu w zakresie terenu 16:
- wykreślić wewnętrzne nieprzekraczalne linie zabudowy wskazane na rysunku planu i znajdujące się wewnątrz kwartału zabudowy ograniczające możliwość zabudowy od wnętrza kwartału. Określenie sposobu zabudowy terenu winno nastąpić w drodze konkursu architektonicznego łącznie z terenem nr 17. Planowany wielofunkcyjny i złożony sposób zabudowy (usługi handlu, biura, mieszkania) oraz konieczność uwzględnienia interesów mieszkańców budynków istniejących nakłada na projektantów - uczestników konkursu konieczność przeprowadzania szczegółowych analiz na etapie projektowania, co jest niemożliwe do wykonania w procedurze sporządzania planu miejscowego dla tak znaczącego obszaru miasta;
 - usunąć oznaczenie – tereny wyłączone z zabudowy.
- 22) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. c) poprzez wykreślenie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na styku z terenem 16 U/MW3. Projekt nowej zabudowy winien być wyłoniony w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego dla kwartału opisanego kartami terenu 16U/MW3 i 17UC,U/MW3, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 1 pkt 3.
- 23) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. e) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości.

Projekty nowej zabudowy opracowane w ramach konkursu określą założenia architektoniczno-urbanistyczne dla tego terenu. Narzucenie zbyt wielu parametrów ograniczy projektantów i jednocześnie uniemożliwi wyłonienie ciekawych, nowatorskich rozwiązań w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego. Na dowód możliwości przyjęcia różnych rozwiązań w załączeniu składa „Studium możliwości zabudowy kwartału ulic.” pokazujące przykładowe trzy warianty zabudowy terenu.

- 24) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. i) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości. Zapis w proponowanym brzmieniu jest niezgodny z rysunkiem planu, brak jest definicji umożliwiającej zrozumienie zapisu.
- 25) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 5 lit. j) poprzez wykreślenie ww. punktu w całości lub poprzez dodanie zapisu: inne rozwiązania dotyczące propozycji reklamowych można stosować po uprzednim uzgodnieniu z Architektem Miejskim.
- 26) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 8 lit. b) w ten sposób, że: „wymagania parkingowe wg § 10 ust. 1 pkt 5; na terenie 17UC,U/MW3 ustala się obowiązek realizacji całodobowego parkingu ogólnodostępnego o wielkości min. 150 miejsc postojowych – ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą ze wskaźników parkingowych; dopuszcza się zmniejszenie łącznej liczby miejsc postojowych wynikającej z bilansu do 450”. Pozostawienie zapisu w obecnym brzmieniu, przy jednoczesnym obowiązku realizacji miejsc ogólnodostępnych w znacznym stopniu ogranicza możliwość zabudowy terenu 17UC,U/MW3, którą umożliwiają inne, szczegółowo opisane zapisy planu.
- 27) Wniosła o zmianę w karcie terenu 17 zapisu pkt 9) „Stawka procentowa 30%” poprzez wpisanie wysokości stawki procentowej 0%. Proponowana max. stawka procentowa wzrostu wartości nie ma uzasadnienia dla terenu opisanego kartą o numerze 17 UC,U/MW3, gdyż plan nie powoduje wzrostu wartości nieruchomości. Tereny opisane kartami 16U/MW3 i 17UC,U/MW3 poprzednio objęte były planem dla Śródmieścia Gdyni i przeznaczone były m.in. pod zabudowę wielorodzinną. Na podstawie tych planów i analiz funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze oddziaływania planowanej w tym kwartale zabudowy Wydział Architektoniczno-Budowlany wydał prawomocną decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Decyzja ta była zaopiniowana w Wydziale Urbanistyki UM Gdyni w zakresie zgodności z polityką przestrzenną miasta.
- Prezydent uwzględnił uwagę w części:
- Ad 9) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.
- Ad 11,12) Skorygowano tekst i rysunek projektu planu umożliwiając ograniczone wprowadzenie nowej zabudowy do wnętrza kwartału – w obrębie działek 521/314 i 525/307 – przy zachowaniu wymagań dotyczących miejsc parkingowych i zieleni wypoczynkowej dla mieszkańców.
- Ad 14) Przeanalizowano możliwość zmniejszenia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej na terenie 16 U/MW3 do 25% przy równoczesnym określeniu wymagań w tym zakresie na terenie 17 UC,U/MW3.

Ad 15) Wykreślono kwestionowany zapis.

Ad 17) Wprowadzono możliwości wspólnego bilansowania i rozwiązywania problemów parkingowych i terenów wypoczynkowych dla 16 U,MW3 i 17UC,U/MW3.

Ad 18) W sytuacji wprowadzenia nowej zabudowy do wnętrza kwartału – w obrębie działek 521/314 i 525/307 – uzasadniony jest warunek wyłonienia projektu nowej zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego.

Ad 25) Uzupełniono zapisy projektu planu umożliwiając lokalizację indywidualnie zaprojektowanych form reklamowych przy planowanych centrach handlowo-usługowych, związanych z prowadzoną na miejscu działalnością.

Ad 26) W związku z częściowym uwzględnieniem uwagi i umożliwieniem wprowadzenia nowej zabudowy do wnętrza kwartału zmniejszono wymaganą dodatkową liczbę miejsc postojowych ze 150 do 100. Pozwoli to na podniesienie liczby miejsc postojowych dla mieszkań, usług i biur z 300 do 350.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1-7) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 1-7.

Ad 8) Wnioski składane i rozpatrywane na podstawie u.p.z.p., w tym wnioski o sporządzenie/zmianę planu lub wnioski do planu zgłaszane po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzania, nie są skargami lub wnioskami, o których mowa w dziale VIII k.p.a. Przepisy art. 247, 237 i 238 k.p.a. nie mają zastosowania w procedurze ich rozpatrywania. Tryb i terminy rozpatrywania wniosków do planu określa u.p.z.p. Termin składania wniosków do przedmiotowego m.p.z.p. upływał z dn. 08.01.2008 r. Prezydent Miasta Gdyni rozpatrzył zgłoszone wnioski w terminie w dniu 29.01.2008 r. Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta określające propozycje ich uwzględnienia bądź odrzucenia zawiera załącznik nr 1 do zarządzenia Prezydent Miasta Gdyni nr 4833/08/V/U. Proponowany przez Prezydenta Miasta sposób uwzględnienia wniosku podlega weryfikacji w trakcie dalszej procedury planistycznej: opiniowania, uzgadniania projektu planu, wyłożenia projektu do publicznego wglądu i ostatecznego przyjęcia lub odrzucenia wnioskowanych rozwiązań przez organ uchwalający plan tj. radę miasta. Zweryfikowany przez organy i instytucje opiniujące i uzgadniające sposób uwzględnienia wniosku przez Prezydenta Miasta jest znany na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i na tym etapie wnioskodawcy są zawiadamiani o możliwości zapoznania się z rozwiązaniami proponowanymi w zapisach projektu planu.

Ad 9) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Ad 10,17) Zapis wynika z konieczności zapewnienia właściwych warunków wypoczynku przyszłych mieszkańców. Dotyczy powierzchni obejmującej miejsca zabaw dla dzieci oraz tereny zieleni wypoczynkowej, tj. terenów pełniących funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne – zarezerwowane na te cele w projekcie zagospodarowania terenu. Zapisy takie funkcjonowały przed laty w wskaźnikach i wytycznych urbanistycznych dla terenów mieszkaniowych, były stosowane w innych planach miejscowych i nie budziły problemów interpretacyjnych.

Część terenów pełniących funkcje wypoczynkowe i rekreacyjne stanowi powierzchnię biologicznie czynną, która wymagana jest głównie z powodów związanych z koniecznością utrzymania stanu środowiska, ale nie są to powierzchnie tożsame. Ad 11) Teren będący własnością składających uwagę – Grupy Inwestycyjnej HOSSA – obejmuje tereny zielone położone w kwartale ulic Armii Krajowej, Władysława IV, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja. Tereny te od wielu lat pełniły funkcję zieleni wypoczynkowej dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a częściowo stanowią tereny bezpośrednio związane z istniejącymi budynkami mieszkalnymi, wydzielonymi – zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami, ale błędnie biorąc pod uwagę logikę ich funkcjonowania – po ich obrysie.

W tej sytuacji, biorąc pod uwagę interes właściciela terenu oraz mając na względzie konieczność utrzymania właściwych warunków życia mieszkańców sąsiadujących budynków, projekt planu ogranicza możliwości zabudowy na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej (teren 16 U/MW3), pozwalając jednocześnie na bardzo intensywne, znacznie odbiegające od średnich intensywności, zagospodarowanie terenu przy ul. Władysława IV (teren 17 UC,U/MW3). Są to zapisy bardzo korzystne dla właściciela terenu, pozwalają na pełne wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, pomimo występujących ograniczeń – granice terenu przebiegają po obrysie funkcjonujących budynków mieszkalnych.

Ad 12,13,21,22) Przedłożone wnioski zilustrowane zostały propozycjami zabudowy zawartymi w załączonym Studium możliwości zabudowy kwartału ulic Władysława IV, Armii Krajowej, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja. Część propozycji nie pozwala na spełnienie wymagań w zakresie zapewnienia właściwych warunków wypoczynku lub realizacji wymaganej liczby miejsc parkingowych. Nie mogą zatem zostać w proponowanej formie przyjęte w zapisach planu.

Ad 16,24) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 u.p.z.p. w przywołanym § 6 ust. 1 pkt 3 sformułowane zostały wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Określone w tym punkcie zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych dotyczą „elementów przyrody, zagospodarowania i zabudowy znajdujących się na terenach ogólnodostępnych, niezależnie od form własności tych terenów, oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi”.

Ad 19,20) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 13,15,22,24. Noworealizowane podziały geodezyjne powinny uwzględniać - wyznaczać tereny niezbędne do funkcjonowania istniejącej zabudowy (umożliwiającej dostęp do budynków i zachowanie wymaganych odległości od granic sąsiednich działek budowlanych). Uzupełnić rysunek o proponowane podziały geodezyjne.

Ad 23) Zapis dotyczący parametrów placu wejściowego do zespołu usługowo-mieszkaniowego na terenie 17 UC,U/MW3 - określających jego położenie i wielkość - jest uzasadniony przewidywaną funkcją i intensywnością zabudowy zespołu. Nie określa kształtu placu, nie stanowi zatem ograni-

czenia dla poszukiwania ciekawych rozwiązań w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego.

Ad 26) Przy dopuszczalnej intensywności 3,5, na terenie 17UC,U/MW3 można zrealizować do ok. 26 tys. m² powierzchni użytkowej usług i biur. Wymagana minimalna liczba miejsc postojowych 260+150=410 jest mniejsza od dopuszczalnej 450. Zatem pełne wykorzystanie dopuszczonych intensywności zabudowy jest możliwe, przy zapisanych wymaganiach parkingowych przy realizacji programu usługowo-biurowego lub usługowo-biurowego z ograniczonym udziałem mieszkań jako funkcji uzupełniającej. Realizacja dużego programu mieszkaniowego musi natomiast wiązać się z mniejszą intensywnością zabudowy – ze względu na konieczność zapewnienia właściwych warunków zamieszkiwania (doświetlenia mieszkań i urządzenia terenów wypoczynkowych). Wynika to również z analizy propozycji zabudowy zamieszczonych w Studium możliwości zabudowy kwartału ulic Władysława IV, Armii Krajowej, Obrońców Wybrzeża i 3 Maja. Natomiast realizacja w tej lokalizacji dużego programu mieszkaniowego z udziałem małych mieszkań nie byłaby właściwa, ze względu na ograniczone możliwości obsługi komunikacyjnej i parkingowej w Śródmieściu.

Ad 27) Projekt planu dopuszcza wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu przewyższające wskaźniki i parametry wynikające z kontynuacji zabudowy sąsiedniej, (powierzchnia zabudowy wg decyzji do ok. 5 300 m², wg projektu planu do ok. 7 000 m², wysokość zabudowy 5-6 kondygnacji wg decyzji, 5-11 kondygnacji wg projektu planu) oraz dopuszcza lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej pow. 2000 m². Ustalenia te istotnie podnoszą wartość nieruchomości.

12. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fundament” złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 U/MW3, gdzie 763, w której wnosiono o wykreślenie z karty terenu 25 pkt 5) lit. b) dopuszczalna wysokość zabudowy, tiret pierwszy słów „do 5 kondygnacji i do 18,0 m, z zastrzeżeniem że...” Powyższe uzasadniano tym, że jest to sprzeczne z dalszą treścią ww. tiret, określającą obszar lokalizacji zabudowy niskiej, określonej na rysunku planu, do 12,0 m.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Na rysunku projektu planu omyłkowo zakreślony został (jako obszar lokalizacji zabudowy niskiej) obszar o zakładanej dopuszczalnej wysokości do 5 kondygnacji i do 18,0 m (naprzeciwko ośrodka zdrowia). Skorygowano rysunek projektu planu zgodnie z zapisem.

13. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Fundament” złożyła uwagę odnośnie karty terenu 25 U/MW3, gdzie zawarto ustalenia dla działki nr 763 KM 55, która dotyczyła propozycji przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie parteru budynku mieszkalno-usługowego przy ul. Władysława IV 50 od strony północnej do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Spółdzielnia Mieszkaniowa chciała zbudować istniejący podcień w szczycie budynku jako lokal usługowy, co w obecnym planie jest niemożliwe.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Zabudowa przedmiotowego podcienia skutkowałaby zamknięciem istniejącego użytkowanego chodnika – utrudniła komunikację pieszą na połączeniu pomię-

dzy przejściem tunelowym pod torami kolejowymi a ciągiem usługowym wzdłuż ul. Władysława IV.

14. Małgorzata Madziar-Wiszniewska złożyła uwagę odnośnie kart terenu 14 U/MW3 oraz 52 KD-D 1/2 (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 579/314 i 575/305 oraz działki drogowej nr 827/305 w karcie mapy nr 55), w której zwracała się z prośbą o umożliwienie przekroczenia linii rozgraniczającej teren 14 U/MW3 i przyległy pas drogowy ul. Batorego (52 KD-D 1/2) schodami wejściowymi do lokalu na parterze budynku przy ul. Władysława IV 38a po zmianie sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy (Biuro). Zaproponowała, że ze względu na niemożliwość zastosowania proponowanych w decyzji o warunkach zabudowy RAAI.DW.7331-74/10/17/38 lokalizacji schodów zewnętrznych od ul. Władysława IV lub od podwórza (szczegółowe wyjaśnienia składający uwagę przekazuje w załączniku będącym pismem do Zarządu Dróg i Zieleni z dnia 15.12.2010), rozwiązaniem byłyby lekkie, ażurowe schody szerokości 1,2 m przy ścianie szczytowej budynku od ul. Batorego. ZDiZ zaakceptował tę propozycję pismem również stanowiącym załącznik do składanej uwagi.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

W części południowej budynku, symetrycznej do przedmiotowej lokalizacji, istnieją już schody od ul. Władysława IV prowadzące do lokalu usługowego na parterze budynku, wysunięte na ok. 1,2 m przed linię zabudowy. Biorąc to pod uwagę dopuszczono analogiczne wysunięcie ewentualnych schodów prowadzących od ul. Władysława IV do lokalu na parterze budynku przy ul. Władysława IV 38a.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco: Projekt planu ogranicza realizację schodów zewnętrznych z przekroczeniem linii rozgraniczających ulic ze względu na konieczność ochrony przestrzeni publicznych, takich jak chodniki i place, przed ich nieuzasadnionym zawężaniem. W przedmiotowej lokalizacji, ze względu na wysoki poziom posadzki parteru, realizacja schodów zewnętrznych wymagałaby ich wzniesienia na wysokość ponad 2,0 m. W związku z tym właściwsze jest lokalizowanie samodzielnej wejścia dla przedmiotowego lokalu od strony podwórza: wzdłuż zachodniej elewacji budynku.

15. Andrzej Skwiercz działający w imieniu własnym i pozostali współwłaściciele działek: Kotowski Jerzy, Jabłońska Barbara, Pisarek Maria, Loudain Jeanne za którą działa Kotowski Jerzy, Pluto Eleonora, Skwiercz Kazimierz, Skwiercz Tadeusz, Skwiercz Hanna Sylwia, Skwiercz Stefan złożyli uwagę odnośnie karty terenu 14 U/MW3, w której wniósł o:

- 1) Zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych (o co najmniej jedną).
- 2) Zmianę nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Batorego jak i od wewnętrznej strony kwartału, obecnie uniemożliwiają one osiągnięcie 60% powierzchni zabudowy.
- 3) Alternatywnie - o możliwość wprowadzenia zabudowy do wnętrza kwartału.
- 4) Zmniejszenie współczynnika liczby samochodów na lokal mieszkalny.

Uzasadnieniem złożonych uwag były załączone projekty dot. ew. zabudowy kwartału uwzględniające zarówno interes urbanistyczny, częściowo planistyczny (dot. pierzei ul. Batorego) jak i interes przyszłego inwestora (także na działce sąsiedniej od ul. Ks. H. Jastaka).

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 2) Analiza przedstawionej propozycji zabudowy zwartej – do granicy działki sąsiedniej – wskazuje na jej zgodność z założeniami planu – zabudowa pierzejowa wzdłuż ul. Batorego. Zweryfikowano i skorygowano zapisy projektu planu tak, aby umożliwić realizację zabudowy zwartej wzdłuż ulic – zgodnie z rysunkiem projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Nie uwzględniono postulatu o zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych ze względu na:

- wysokość sąsiednich budynków (21 metrowych), położonych w kwartale ulic Batorego i Władysława IV,
- sąsiedztwo obiektu objętego ochroną konserwatorską 6-kondygnacyjnego ośrodka zdrowia przy ul. Armii Krajowej 44, proponowanego w projekcie planu do ochrony konserwatorskiej – grupa B.

Ad 2,3) Nieprzekraczalna tylna linia zabudowy pozwala na stosunkowo głęboką zabudowę działki wielokondygnacyjnym budynkiem usytuowanym w pierzei ulicy. Wprowadzanie wysokiej zabudowy do wnętrza kwartałów skutkowałoby pogorszeniem warunków nasłonecznienia terenu i elewacji wewnętrznych. Założeniem projektu planu jest utrzymanie tradycyjnego, pierzejowego charakteru zabudowy Śródmieścia.

Ad 4) Wskaźnik parkingowy przyjęty w projekcie planu dla nowej zabudowy 1-1,4 miejsc postojowych/mieszkanie, odpowiada wskaźnikom przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdyni. Wymóg zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie wynika z ograniczeń parkingowych w Śródmieściu Gdyni – ulgowe abonamenty parkingowe dla mieszkańców uszczuplają liczbę dostępnych miejsc dla klientów usług i interesantów biur.

16. Szymon Górski, Andrzej Górski złożyli uwagę odnośnie karty terenu 36 U/MW3 (gdzie zawarto ustalenia dla działki nr 127/2 w karcie mapy nr 58), w której:

- 1) Wniósł o zezwolenie możliwości lokalizacji reklam wolno stojących na terenach usługowych.
- 2) Uznał za bezpodstawne przeprowadzanie dojazdu do działki 126 poprzez prywatną nieruchomość (127/1 i 127/2). Wnosił o pozostawienie dojazdu poprzez działkę nr 127/1, jedynie do działki nr 127/2, co rozwiąże problem braku jej dostępu do drogi publicznej. Zabezpieczenie dojazdu do nieruchomości 126 proponował poprzez działkę 125, która jest własnością gminy.

Jako alternatywne rozwiązanie uwag wnioskodawca dopuszczał możliwość zamiany posiadanej nieruchomości na inną w centrum miasta. Sugerował wymianę jego nieruchomości na działkę gminną przy ul. Władysława IV 22.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Dopuszczono indywidualnie zaprojektowane wolnostojące formy reklamowe związane z prowadzoną na miejscu działalnością oraz maszty flagowe o wysokości masztu do 6,00 m, służące jako nośnik flagi. Dopuszczono możliwość stosowania sztyldów i reklam nad budynkami do wysokości 2,00 m nad górną krawędź elewacji (ograniczenie wysokości nie dotyczy flag i masztów flagowych).

Ad 2) Skorygowano rysunek planu – drogę komunikacji wewnątrz kwartału poprowadzono po działce 127/1 – zgodnie ze stanem istniejącym.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W celu ochrony walorów krajobrazowych i widokowych oraz w celu zachowania ładu przestrzennego projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolnostojących, niezwiązanych z miejscem prowadzonej działalności, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Ad 3) Propozycja zamiany nieruchomości pomiędzy składającym uwagę a Gminą Gdynia nie jest uwagą dotyczącą ustaleń planu miejscowego. Może być rozpatrzona niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

17. Andrzej Górski, Roman Górski, Joanna Stefaniak, Lidia Górka, Szymon Górski złożyli uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 450/145, 465/157, 665/145, 804/151, 805/152), w której wnieśli o:

- 1) Zmianę oznaczenia terenu z 37 U/KS na 37 U/MW3 lub podzielenia terenu 37 na wysokości zabudowań PKP (po elewacji południowej budynku) pozostawiając oznaczenie KS oraz obowiązek realizacji całodobowych ogólnodostępnych parkingów w południowej części podzielonego obszaru, który to w przeciwieństwie do obszaru północnego (w obszarze tym ok 60% nieruchomości stanowią działki prywatnych właścicieli, którzy z własnych pieniędzy nie będą budowali wielopoziomowych parkingów dla społeczeństwa) składałby się wyłącznie z działek, której jedynym właścicielem jest gmina Gdynia i Skarb Państwa, co w znacznym stopniu ułatwiłoby realizację założonych celów parkingowych.
- 2) Realizację całodobowych parkingów ogólnodostępnych analogicznie do pkt 1.
- 3) Rezygnację z wymogu realizacji projektów zabudowy w drodze konkursów realizacyjnych architektoniczno-urbanistycznych, gdyż na działkach o tak niewielkiej powierzchni nie ma potrzeby nakładania ww. obowiązku.
- 4) Zmianę przebiegu drogi rowerowej, gdyż projektowana droga rowerowa przebiega przez działki będące ich własnością, co w znacznym stopniu ogranicza możliwość wykorzystania nieruchomości. Ponadto przebiega ona przez obiekty małej gastronomii, z którymi łączy Andrzeja Górskiego wieloletnia umowa dzierżawy gruntu.
- 5) Zezwolenie możliwości lokalizacji reklam wolno stojących na terenach usługowych.
- 6) Zezwolenie możliwości stosowania reklam typu LED.
- 7) Rezygnację ze 30% stawki procentowej.
- 8) Jako alternatywne rozwiązanie uwag właściciele przedmiotowych działek dopuszczali możliwość zamiany posiadanych nieruchomości na inną w centrum miasta, np. Andrzej Górski sugeruje wymianę jego nieruchomości na działkę gminną przy ul. Władysława IV 22.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,2) Lokalizacja funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie ruchliwego węzła komunikacyjnego nie jest właściwa. W rejonie Węzła Wzgórze Św. Mak-

symiliana przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów śródmiejskich, wywołane hałasem kolejowym i drogowym, dlatego projekt planu przeznaczająca obszar ten pod usługi, elementy węzła integrującego różne środki transportu publicznego i parking.

Teren 37 U/KS położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ruchliwych skrzyżowań i otoczony jezdniami ulic głównych. Ograniczona jest możliwość obsługi komunikacyjnej – powiązania terenu 37 U/KS z zewnętrznym układem ulicznym mogą być urządzone jedynie jako wspólne dla całego terenu. Zagospodarowanie tego terenu możliwe jest tylko na podstawie wspólnego projektu określającego funkcjonowanie całego obszaru i wszystkich niezbędnych elementów zagospodarowania. Szczegółowa lokalizacja parkingu zostanie określona w w/w projekcie.

Ad 3) Ze względu na położenie terenu w szczególności eksponowanej i istotnej dla wizerunku Śródmieścia lokalizacji – wymóg wyłonienia projektu zabudowy w drodze konkursu architektoniczno-urbanistycznego jest jak najbardziej uzasadniony. Pozwoli to na uzyskanie najlepszego rozwiązania z korzyścią dla inwestora jak i dla wizerunku miasta.

Ad 4) Ścieżka rowerowa jest ważną częścią sieci ścieżek rowerowych miasta, gdyż ma za zadanie ułatwić dostęp mieszkańców i turystów do stacji SKM Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana. Ścieżka rowerowa została wyznaczona na rysunku projektu planu jako przedłużenie istniejącej obecnie ścieżki rowerowej biegnącej od północy ul. Władysława IV do skrzyżowania z ul. Piłsudskiego.

Ad 6) Projekt planu nie dopuszcza stosowania szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia takich jak telebimy i tablice LCD ze względu na konieczność ochrony obszaru wpisanego do rejestru zabytków i jego otoczenia, bezpieczeństwo ruchu oraz uciążliwość takich reklam dla funkcji mieszkaniowej.

Ad 7) Projekt planu ustala możliwości znacznie intensywniejszego wykorzystania terenu 37 U/KS niż to ma miejsce obecnie, zatem nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu.

Ad. 8) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 3.

18. Hanna i Piotr Szandrach złożyli uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 154, 806/155, 809/140), w której:

- 1) Wnieśli o zmianę przeznaczenia terenu 37 U/KS. Zaproponowali na przedmiotowym terenie nowoczesną, ekologiczną, bezdotykową myjnię samochodową, małą gastronomię dla kierowców z możliwością zamieszkania na wyższych piętrach. Ograniczenie KS do parkingu wielopoziomowego z usługami jest przedsięwzięciem dalekosiężnym, nieekonomicznym i niezgodnym z zapotrzebowaniami mieszkańców Gdyni (podobnym wydają się Centrum Kwiatkowskiego przy ul. 10 Lutego). Zastrzegli, że propozycja budowy parkingu nie jest również spójna z planami właścicieli działek sąsiednich. Gdynia powinna służyć zawsze jej mieszkańcom. Dotyczy to również myjni. Ważny jest tylko projekt, który wkomponowałby się w ogólny wygląd tego terenu, był estetyczny i nowoczesny, ustalony np. z Wydziałem Architektury UM. Zapewnili, że parking samochodowy nigdy nie cieszył się w tym miejscu zainteresowaniem, nie tylko ze względu na rdzawy

pył powstający podczas hamowania pociągów, ale także ze względu na lokalizację. Mieszkańcy okolicznych domów w znikomym procencie korzystali z odpłatnych miejsc postojowych. Natomiast, jeśli ma być spełnione zapotrzebowanie na parking w szerszym rozumieniu, to wskazali, że teren za torami byłby lepszy.

- 2) Postulowali o wyłączenie terenów zielonych z działki 806/155 oraz umożliwienie zabudowania tego terenu infrastrukturą usługową. Uzasadnili to tym, że tereny zielone obniżają znacznie wartość działki, co już i tak się dokonuje przez przebiegający pod ziemią kolektor burzowy, który wymaga zachowania przepisowych odległości w przypadku zrealizowania inwestycji. Kolektora nie planują przenosić ze względu na bardzo wysokie koszty, a w/w działek nie zamierzają w najbliższych latach sprzedawać.
- 3) Zaproponowali umożliwienie stawiania reklam wielkogabarytowych, wolnostojących.
- 4) Wnieśli o zniesienie stawki procentowej (30%) gdyż przedmiotowy teren nie zyskał na wartości dzięki przebudowie węzła – jego wartość jest niezmienna.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Rola przyszłego parkingu jako parkingu park+ride jest ograniczona do osób przyjeżdżających od strony części dzielnic Śródmieście, Kamienna Góra i Wzg. Św. Maksymiliana. Obszary ciężenia leżą w dużej części w zasięgu dojścia pieszego lub w strefach dobrej obsługi komunikacją miejską. Teren nie leży w bezpośrednim sąsiedztwie głównych celów podróży, zatem rola parkingu jako parkingu strategicznego, odciążającego obszar Śródmieścia Gdyni zależeć będzie od wysokości opłat za parkowanie. Parking może skutecznie odciążyć parkingi śródmiejskie jedynie przy niskich opłatach lub braku opłat. Wskazuje to raczej na parking poprawiający obsługę komunikacyjną Śródmieścia – przedsięwzięcie realizowane przez miasto, niż na parking komercyjny. Uznano za uzasadnione utrzymanie funkcji parkingowej przy ograniczeniu wielkości parkingu park+ride – zmniejszeniu wymaganej liczby dodatkowych miejsc ogólnodostępnych (ponad wymaganą liczbę miejsc wynikającą z programu usługowego) do 100.

Ad 2) Ustalony w projekcie planu na terenie 37 U/KS teren wyłączony z zabudowy – do zagospodarowania w formie zieleni rekreacyjnej ma na celu zachowanie otwarcia widokowego w kierunku zalesionych wzgórz morenowych. Skorygowano projekt planu dopuszczając oprócz kondygnacji podziemnych, zabudowę o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych do 7,0 m wysokości – zabudowa tej wysokości nie zakłóci planowanego otwarcia widokowego.

Ad 3) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 16 pkt 1. Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Lokalizacja funkcji mieszkaniowej w sąsiedztwie ruchliwego węzła komunikacyjnego nie jest właściwa. W rejonie Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana przekroczone są dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów śródmiejskich, wywołane hałasem kolejowym i drogowym, dlatego projekt planu przeznacza obszar ten pod usługi, elementy węzła integrującego różne środki transportu pub-

licznego i parking. Studia komunikacyjne wskazały rejon Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana na miejsce parkingu całodobowego ogólnodostępnego. Dzięki niewielkiej odległości między miejscami parkingowymi a przystankiem SKM - Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana parking będzie mógł pełnić niewielkiego parkingu park+ride.

Ad 3) W celu ochrony walorów krajobrazowych i widokowych oraz w celu zachowania ład przestrzennego projekt planu nie dopuszcza lokalizacji reklam wolnostojących, niezwiązanych z miejscem prowadzonej działalności.

Ad 4) Projekt planu ustala możliwości znacznie intensywniejszego wykorzystania terenu 37 U/KS niż to ma miejsce obecnie, zatem nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku ustaleń planu

19. Jacek Miksza złożył uwagę odnośnie karty terenu 37 U/KS (odnośnie działek nr 806/155, 154, 809/140) w której wniósł następujące wątpliwości:

- 1) Postuluje zmianę oznaczenia z U/KS na U, ponieważ jego zdaniem cały ten teren nadaje się wyłącznie na usługi

- 2) Decyzja o sposobie zabudowy nie jest adekwatna do potrzeb mieszkańców. Okolicy brak takich usług jak nowoczesna bezdotykowa ekologiczna myjnia samochodowa, natomiast parking samochodowy, który istnieje tam od lat nie cieszy się popularnością mieszkańców ze względu na pył, który powstaje podczas hamowania pociągów SKM i jest wykorzystany tylko w kilku procentach.

- 3) Koncepcja Biura Planowania Przestrzennego w sprawie budowy parkingu nie jest spójna z planami właścicieli działek. Projekt ten nie ma żadnego odniesienia w celach ekonomicznych, ponieważ poniesione nakłady na inwestycje nie zwrócą się nawet po 50 latach użytkowania obiektu, a co za tym idzie jest to inwestycja, która jest zaprzeczeniem rachunku ekonomicznego i podstaw ekonomii.

- 4) Miał zastrzeżenie dotyczące braku możliwości postawienia ekranów LED i reklam wielkogabarytowych.

- 5) Błędem planistów w jego opinii był brak konsultacji z właścicielami prywatnych działek co do formy zagospodarowania prywatnego terenu przez cały okres sporządzania planu miejscowego.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 18 pkt 1.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) Studia komunikacyjne wskazały rejon Węzła Wzgórze Św. Maksymiliana na miejsce parkingu całodobowego ogólnodostępnego. Dzięki niewielkiej odległości między miejscami parkingowymi a przystankiem SKM - Gdynia Wzgórze Św. Maksymiliana parking będzie mógł pełnić niewielkiego parkingu park+ride.

Ad 2 i 3) Realizacja myjni samochodowej na terenie 37 U/KS nie jest sprzeczna z zapisami projektu planu, pod warunkiem zrealizowania jej w ramach wspólnej inwestycji – planowanego kompleksu obejmującego usługi, parking i elementy węzła przesiadkowego komunikacji zbiorowej. Ze względu na położenie przedmiotowego terenu w sercu miasta, w pobliżu przystanku SKM i Urzędu Miasta Gdyni, zasadne jest wykorzystanie w pełni jego potencjału i dopuszczenie zabudowy odpowiadającej eksponowanej lokalizacji.

Ad 4) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 17 pkt 6.

Ad 5) Prezydent Miasta Gdyni przeprowadził konsultacje społeczne zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu wyznaczając termin na składanie wniosków, wyłożył projekt planu do publicznego wglądu na okres od 29.11.10 r. do 28.12.10 r., w trakcie wyłożenia zorganizowana została dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, poinformował o możliwości składania uwag do projektu planu. Zgłoszone uwagi podlegają szczegółowemu rozpatrzeniu, a w przypadku uznania uwag za uzasadnione projekt planu ulega stosownym zmianom.

20. Bartosz Grube złożył uwagę odnośnie kart terenu 15 UC,U/MW3, w której wniósł o:

- 1) Wykreślenie zapisu § 6 ust. 1 pkt 2a) w karcie terenu 15 UC,U/MW3.
- 2) Zwiększenie intensywności zabudowy do 6,5 w ust. 15. pkt 5g.
- 3) Ustalenie dopuszczalnej wysokości zabudowy w § 13 ust. 15 pkt 5b) bez ograniczenia wysokości, ewentualnie podział na część niższą (w pierzei ulic S. Batorego i A. Abrahama) gdzie dopuszczalna wysokość elewacji frontowej wynosić będzie 18,0 m, dopuszcza się tolerancję +/-,1 m w celu nawiązania wysokością do poziomu gzymsu attyki budynków sąsiednich; dopuszcza się, podwyższenie zabudowy do 21,0 m w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej, oraz część wyższą bez ograniczenia wysokości w obszarze lokalizacji zabudowy wysokościowej.
- 4) Wykreślenie zapisu § 13 ust. 15, pkt 5e) z uwagi na zbyt małą powierzchnię terenu na wydzielenie na nim 500 m² placu ogólnodostępnego. Zmianę przeznaczenia terenu w zakresie usługowym na usługi handlowe i hotelarskie, z obecnie proponowanych usług handlowych o powierzchni pow. 2000 m², bez wyznaczania minimalnych i maksymalnych ilości kondygnacji.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Uwagę uwzględniono częściowo poprzez dopuszczenie lokalnego podwyższenia zabudowy do 36,0 m – do wysokości występujących już w sąsiedztwie terenu 15 UC,U/MW3 i dopuszczonych na terenie 17 UC,U/MW3.

Ad 5) Proponowane usługi handlowe i hotelarskie mieszczą się w zakresie przeznaczenia terenu pod usługi, dlatego nie ma konieczności uszczegóławiania zapisów projektu planu.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1,4) Teren 15, podobnie jak tereny 17 i 40, już w pierwszych planach urbanistycznych Gdyni rezerwowany był na urządzenie placu miejskiego – istotnego przestrzennie i funkcjonalnie poszerzenia ul. Władysława IV. Projekt planu ogranicza poszerzenie ulicy jedynie do dwóch placów wejściowych na tereny 15 i 17 o powierzchni 500 i 750 m² oraz placu z zielenią urządzoną na terenie 40. Plac na terenie 15 UC,U/MW3 jest uzasadniony przewidywaną funkcją i intensywnością zabudowy zespołu usługowo-mieszkaniowego na tym terenie. Będzie istotnym uzupełnieniem kompozycyjnym i funkcjonalnym przestrzeni publicznych przy ul. Władysława IV, a zajmie tylko ok. 6,5% powierzchni terenu 15.

Ad 2) Projekt planu dopuszcza intensywność zabudowy na terenie 15 UC,U/MW3 do 3,5. Jest to intensywność znacznie przekraczająca średnią wynikającą z analizy zabudowy istniejącej w otoczeniu.

Ad 3) Dopuszczenie zabudowy wysokościowej w tym rejonie miasta nie jest możliwe, ze względu na ograniczenia wynikające z wymagań konserwatorskich w bezpośrednim otoczeniu zabytkowego zespołu urbanistycznego Gdyni.

21. Józef Tutkowski złożył uwagę odnośnie kart terenu 15 UC,U/MW3, 40 ZP,KD-X (gdzie zawarto ustalenia dla działek nr 543/305, 591/305, 597/305, 825/305, 826/305), w której wniósł o następujące uzupełnienia:

1) Dopuszczenie wyższej zabudowy na części terenu działek 591/305 i 597/305, o podwyższenie zabudowy przynajmniej do wysokości 36,0, tak jak na terenie HOSSY położonym po przeciwnej stronie ulicy Władysława IV. Należy zauważyć, że wyższa zabudowa już w sąsiedztwie istnieje -choćby 11 kondygnacyjny budynek przy ul. Władysława IV 38. Nie jest to arcydzieło architektury i niedobrze by się stało, gdyby pozostało jedyną dominantą w okolicy. Podwyższenie fragmentów zabudowy pozwoli na uzyskanie ciekawszej kompozycji architektonicznej oraz od 5 do 6 dobrze doświetlonych kondygnacji mieszkalnych ponad usługową częścią zabudowy. Podwyższone części, usytuowane wzdłuż szerokiej ul. Władysława IV, nie będą miały negatywnego wpływu na doświetlenie innych budynków w sąsiednich kwadratach zabudowy.

2) Umożliwienie wprowadzenia zabudowy na działkach 825/305, 826/305 i 543/305, położonych pomiędzy ul. Armii Krajowej, Władysława IV i Obrońców Wybrzeża. Ten duży teren jest obecnie zaniedbany i słabo wykorzystany. W części znajduje się rzadko odwiedzany zieleniec, a w części parking w poziomie terenu. Przedstawione w wyłożonym projekcie planu, regulacje prowadziłyby do utrwalenia obecnego zagospodarowania, niekorzystnego zarówno z punktu widzenia mieszkańców, jak i właścicieli terenu. Nie dają możliwości poprawy wizerunku tego eksponowanego miejsca, możliwości wprowadzenia nowych, ciekawych rozwiązań architektonicznych, ożywiających i uatrakcyjniających ten pusty, martwy teren. Jeżeli jednak władze miasta chcą utrzymać istniejący zieleniec, to wnosi o umożliwienie realizacji zabudowy na pozostałej części terenu. Aby zrekompensować utratę możliwości inwestycyjnych na całym terenie składający uwagę wnosil o dopuszczenie realizacji zabudowy wysokiej.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 1) Uwagę uwzględnia się częściowo poprzez dopuszczenie lokalnego podwyższenia zabudowy do 36,0 m – do wysokości występujących już w sąsiedztwie terenu 15 UC,U/MW3 i dopuszczonych na terenie 17 UC,U/MW3.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 2) Tereny 15, 17 i 40 już w pierwszych planach urbanistycznych Gdyni rezerwowane były na urządzenie placu miejskiego – istotnego przestrzennie i funkcjonalnie poszerzenia ul. Władysława IV. Obszar działek nr 825/305, 826/305, i 543/305 od wielu lat jest wykorzystywany jako miejsce wypoczynku okolicznych mieszkańców śródmieścia Gdyni. Z

uwagi na dopuszczenie intensywnej zabudowy terenów 15 i 17 uzasadnione jest utrzymanie terenu 40 jako terenu otwartego – placu miejskiego z dużym udziałem zieleni wypoczynkowej.

22. Stowarzyszenie Gdynia SOS wniosło uwagę odnośnie kart terenów: 09 U/MW3, 16 U/MW3, 20 U/MW3, 22 U/MW3, 15 UC,U/MW3, 17 UC,U/MW3, w której:

1) Wniosło o wstrzymanie uchwalania miejscowego planu w przedstawionej wersji i dokonanie korekt dotyczących:

— wydzielenia i wyłączenia spod zabudowy terenów niezbędnych do funkcjonowania budynków istniejących;

— wydzielenia i określenia publicznego przeznaczenia dla dojazdów do posesji dla służb porządkowych, ratunkowych i dojazdów technologicznych.

2) Wniosło o wprowadzenie zapisów do projektu planu, które zagwarantują właścicielom istniejących budynków i wspólnotom mieszkaniowym prawa do uczestnictwa w postępowaniach dot. wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę (bez względu na sąsiedztwo określone ustawą) w celu prawidłowego zabezpieczenia praw do ewentualnych służebności terenów i zapewnienia ich wpływu na koszty eksploatacyjne będące skutkiem rozwiązań kompleksowych (wywóz śmieci, odprowadzanie wód deszczowych, zieleni rekreacyjna i place zabaw dla dzieci).

3) Sprzeciwiło się likwidacji ostatnich skrawków zieleni na terenie Śródmieścia (tereny: 09 U/MW3, 16 U/MW3, 20 U/MW3, 22 U/MW3). Zaproponowało poszerzenie ul. Władysława IV o pas zieleni rekreacyjnej o szerokości min. 8 m.

4) Zastrzegło braku bilansu miejsc postojowych dla istniejących funkcji, niedookreślonego precyzyjnie wskaźnika intensywności zabudowy a także do braku precyzyjnie wyznaczonej nieprzekraczalnej/obowiązującej linii zabudowy na styku z działaniami o odmiennym przeznaczeniu.

5) Zastrzegło brak uzasadnienia do niezastosowania dla części terenów stawki procentowej.

6) Wniosło, że dla nowoprojektowanej funkcji usługowo-mieszkaniowej przyjętej dla większości terenów przewiduje się tzw. usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej, a projektowana gęstość i intensywność zabudowy, likwidacja zieleni zakłócać będą już istniejące funkcje mieszkaniowe. Stowarzyszenie zastrzegło, że występuje sprzeczność w zapisach projektu planu, gdyż wyznaczono tzw. przestrzeń publiczną obejmującą tereny 15 UC,U/MW3 i 17 UC,U/MW3, w której dopuszcza się możliwość organizacji imprez plenerowych, co jest sprzeczne z zapisem o niezakłócaniu funkcji mieszkaniowej. Wokół tych terenów ze wszystkich stron w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne i to w strefie wykazującej już przekroczenia norm hałasu.

Prezydent uwzględnił uwagę w części:

Ad 3) Wprowadzono dodatkowo ochronę niezabudowanego wnętrza kwartału na terenie 20 U/MW3 poprzez nakaz realizacji zieleni rekreacyjnej.

Ad 5) Uwaga została uwzględniona częściowo – uzasadnienie jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się następująco:

Ad 1) W zapisach projektu planu oraz na rysunku zaproponowano podziały terenu umożliwiające ewentualne dołączenia niezbędnych działek (lub części działek) sąsiednich tak, aby wspólnotom w budynkach znajdującym się na działkach wydzielonych po ich obrysie umożliwić dokupienie terenu niezbędnego dla ich prawidłowego funkcjonowania. Plan nie ustala zasad, na jakich takie dołączenie ma nastąpić. Dla każdej posesji na terenie planu określono zasady dostępu do drogi publicznej.

Ad 2) Rozstrzygnięcie jak dla uwagi nr 8 pkt 4.

Ad 3) Dla terenów 16 U/MW3, 20 U/MW3 oraz 22 U/MW3 projekt planu przewiduje ochronę istniejących terenów zieleni rekreacyjnej. Dopuszczenie zabudowy na terenie 09 stanowi uzupełnienie zabudowy pierzejowej przewidywanej już w przedwojennych planach zabudowy. Ze względu na istniejącą wzdłuż ul. Władysława IV zabudowę, nie ma możliwości, aby poszerzyć linie rozgraniczające ulicy. Nie wyklucza to ewentualnego stworzenia szerszych pasów zieleni przyulicznej w wypadku zmodyfikowania przekroju ulicy w przyszłości – w szczególności przeniesienia parkingów przyulicznych pod ziemię lub do budynków parkingowych.

Ad 4) W obszarze Śródmieścia Gdyni nie ma możliwości pełnego zaspokojenia potrzeb parkingowych we wszystkich kwartałach zabudowy. W obszarze Śródmieścia należy dążyć do pełniejszego wykorzystania komunikacji zbiorowej i ograniczenia użycia samochodów indywidualnych. Aby nie pogarszać sytuacji parkingowej projekt planu ustala wymóg zapewnienia min. 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w noworealizowanych budynkach – ulgowe abonamenty parkingowe dla mieszkańców uszczuplałyby liczbę dostępnych miejsc dla klientów usług i interesantów biur. Dla części kwartałów zabudowy szczegółowo określono dopuszczalne gabaryty zabudowy – w tej sytuacji nie ma potrzeby ustalania wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad 5) Jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 8.

Ad 6) Projekt planu określa usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej jako takie, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczeń dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, nie wywołuje innych zakłóceń tej funkcji takich jak: naruszenie przestrzeni półprywatnych przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie takich ilości odpadów, których gromadzenie narusza estetykę środowiska mieszkaniowego itp. W tym rozumieniu przewidziane planem uzupełnienia zabudowy nie będą zakłócały istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Ad 7) Organizacja imprez plenerowych nie musi oznaczać generowania uciążliwego hałasu. Charakter imprezy powinien być dostosowany do pory dnia i otoczenia. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się miejsc do organizacji imprez masowych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 5 u.p.z.p.

23. Urszula Jelińska złożyła uwagę, w której wniosła o powtórne przystąpienie do sporządzania planu, co uzasadniła w następujący sposób:

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu została oparta na założeniach nieaktualnego i niezgodnego z obowiązującymi przepisami studium (uchwalonego w dniu 24 listopada 1999 r.). Ponadto Rada Miejska była zobowiązana do

dokonania aktualizacji/zmiany studium przed wszczęciem postępowania w sprawie uchwalenia planu. Art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. mówi wręcz o konieczności zmiany studium, jeżeli wynika to ze zmiany ustaw. W przedmiotowej sprawie natomiast zmiany wynikające z ww. ustawy zostały wprowadzone do studium po upływie prawie pięciu lat od dnia wejścia w życie ustawy

Nieuwzględnienie uwagi uzasadnia się tak jak w rozstrzygnięciu uwagi 10 pkt 1.

Załącznik nr 3
do uchwały nr VI/92/11
Rady Miasta Gdyni
z dnia 23 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Śródmieście i Wzgórze Św. Maksymiliana w Gdyni, rejon ulic Władysława IV, 10 Lutego i Świętojańskiej przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego:
 - a) przebudowa układu drogowego w rejonie przystranku SKM Wzg. Św. Maksymiliana - ulic: Droga Gdyńska, Władysława IV, Świętojańska, al. Marszałka Piłsudskiego oraz budowa tunelu dla pieszych,
 - b) przebudowa (modernizacja) ul. 10 Lutego,
 - c) przebudowa skrzyżowania ulic: Dworcowa, Podjazd i 10 Lutego,
 - d) budowa parkingu strategicznego w rejonie przystranku SKM Wzg. Św. Maksymiliana,
 - e) budowa ogólnodostępnych parkingów towarzyszących zespołom usługowym w formie parkin-

- gów podziemnych lub budynków parkingowych wielokondygnacyjnych,
 - f) budowa i urządzenie ścieżek rowerowych oznaczonych orientacyjnie na rysunku planu;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:
- a) obszar planu objęty jest systemami sieci infrastruktury technicznej – niezbędne są inwestycje związane z modernizacją oraz rozbudową infrastruktury technicznej, w tym w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1.
2. Budowa i modernizacja ulic oraz poszczególnych elementów infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminy i może być finansowana z budżetu Miasta Gdyni lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.
3. Nie określa się szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Przewodniczący
Rady Miasta Gdyni
Stanisław Szwabski

- 1) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 roku, Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 roku, Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 roku, Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 roku, Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 roku, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 roku, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241., z 2010 roku, Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230.
- 2) Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 roku, Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 roku, Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 roku, Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku, Nr 127, poz. 880, z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 roku, Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871.

1138

**UCHWAŁA Nr VII/35/2011
Rady Miejskiej Władysławowa
z dnia 23 lutego 2011 r.**

w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Władysławowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) Rada Miejska Władysławowa uchwala, co następuje:

§ 1

Ustala się zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Władysławowa.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Zygmunt Orzeł

Załącznik
do uchwały nr VII/35/2011
Rady Miejskiej Władysławowa
z dnia 23 lutego 2011 r.

ZASADY WYNAJMOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY MIASTA WŁADYSŁAWOWA